

**TGLT**

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

**TGLT S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

# ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	40
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS.....	51
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	52
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS.....	53
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....	54
Nota 1. Información corporativa.....	55
1.1. Modelo de negocios.....	55
1.2. Estructura corporativa.....	56
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	57
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	57
3.1. Normas contables profesionales aplicadas.....	57
3.2. Unidad de medida.....	57
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas.....	57
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas.....	60
4.1. Normas contables aplicables.....	60
4.2. Bases de consolidación.....	60
4.3. Moneda funcional.....	61
4.4. Costos por préstamos.....	61
4.5. Impuesto a la Ganancias.....	61
4.6. Impuestos diferidos.....	62
4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto.....	62
4.8. Propiedades de inversión.....	63
4.9. Propiedades, planta y equipo.....	63
4.10. Activos intangibles.....	63
4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros.....	64
4.12. Inventarios.....	65
4.13. Arrendamientos.....	65
4.14. Activos destinados a la venta y otros activos.....	66
4.15. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes.....	66
4.16. Inversiones en Sociedades.....	66
4.17. Combinaciones de negocios.....	66
4.18. Provisiones.....	67
4.19. Instrumentos financieros.....	67
4.20. Cuentas de Patrimonio Neto.....	69
4.21. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	70
4.22. Reconocimiento de ingresos.....	71
4.23. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	72
4.24. Utilidad neta por acción.....	73
4.25. Distribución de dividendos.....	73
4.26. Información comparativa.....	73
4.27. Compensación de saldos y transacciones.....	73
4.28. Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía.....	73
4.29. Estacionalidad de las operaciones.....	75
4.30. Adquisiciones y disposiciones.....	75
Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo.....	76
Nota 6. Activos intangibles.....	77
Nota 7. Plusvalía.....	77
Nota 8. Inventarios.....	78
Nota 9. Activos por impuestos.....	79
Nota 10. Otros créditos.....	79
Nota 11. Créditos por ventas.....	80
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	80
Nota 13. Otras cuentas por pagar.....	81
Nota 14. Pasivos por contratos.....	81
Nota 15. Préstamos.....	82
Nota 16. Otras cargas fiscales.....	85
Nota 17. Provisiones.....	86
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	86
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	86
Nota 20. Deudas comerciales.....	87
Nota 21. Capital social.....	87
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias.....	88
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias.....	88
Nota 24. Gastos de comercialización.....	89
Nota 25. Gastos de administración.....	89

Nota 26. Otros ingresos y egresos, netos .....	89
Nota 27. Resultados financieros .....	90
Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	90
Nota 29. Partes relacionadas .....	92
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas .....	95
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas .....	96
31.1 Bienes de disponibilidad restringida .....	96
31.2 Garantías emitidas y recibidas .....	96
Nota 32. Reclamos .....	97
Nota 33. Propiedades de inversión .....	97
Nota 34. Información de segmentos .....	98
Nota 35. Resultado por acción .....	100
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV .....	101
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera .....	102
Nota 38. Determinación de valores razonables .....	104
Nota 39. Riesgos – gestión del riesgo financiero .....	106
Nota 40. Información sobre los ingresos por contratos .....	108
40.1 Desagregación de los ingresos .....	108
40.2 Evolución de los contratos .....	109
Nota 41. Suspensión de la obra Astor San Telmo .....	109
Nota 42. Información sobre inversiones en sociedades .....	110
42.1 Inversión en asociadas .....	110
42.2 Operaciones Conjuntas .....	111
42.3 Inversión en negocios conjuntos .....	111
42.4 Resumen de saldos por Sociedad .....	112
Nota 43. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad .....	113
Nota 44. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad .....	115
Nota 45. Reducción obligatoria de Capital .....	116
Nota 46. Aprobación de los estados financieros consolidados .....	116
Nota 47. Hechos posteriores .....	116
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS .....	118
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL .....	119
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO .....	120
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS .....	121
Nota 1. Propósito de los estados financieros .....	122
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF .....	122
Nota 3. Actividad de la Sociedad .....	122
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados .....	122
Nota 5. Propiedades, planta y equipo .....	123
Nota 6. Activos intangibles .....	124
Nota 7. Propiedades de inversión .....	124
Nota 8. Inversiones en sociedades .....	125
8.1 Evolución de las inversiones en sociedades .....	125
Nota 9. Plusvalía .....	125
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades .....	126
Nota 11. Inventarios .....	127
Nota 12. Activos por impuestos .....	128
Nota 13. Otros créditos .....	128
Nota 14. Créditos por ventas .....	129
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	129
Nota 16. Pasivos del contrato .....	130
Nota 17. Otras cuentas por pagar .....	130
Nota 18. Préstamos .....	131
Nota 19. Otras cargas fiscales .....	131
Nota 20. Provisiones .....	132
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales .....	132
Nota 22. Deudas comerciales .....	132
Nota 23. Capital social .....	132
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias .....	134
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias .....	134
Nota 26. Gastos de comercialización .....	134
Nota 27. Gastos de administración .....	134
Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos .....	135
Nota 29. Resultados financieros .....	135
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	135
Nota 31. Partes relacionadas .....	138
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas .....	140
Nota 33. Resolución General N° 622 de la CNV .....	141
Nota 34. Reclamos .....	141

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	142
Nota 36. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad .....	143
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero .....	143
Nota 38. Reducción obligatoria del capital.....	145
Nota 39. Guarda de documentación .....	145
Nota 40. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad.....	145
Nota 41. Hechos posteriores .....	145
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES</b> .....	<b>147</b>



# **MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

**TGLT S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## I. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

TGLT S.A. (BYMA: TGLT, USOTC: TGLTY) opera como una Compañía constructora y desarrolladora inmobiliaria de proyectos de gran escala en Argentina y Uruguay.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, TGLT participa y controla todos los aspectos de desarrollo, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño y concepción del producto hasta la venta y comercialización del mismo. A lo largo de su historia, TGLT ha desarrollado o tiene en cartera 12 grandes proyectos que constan de alrededor de 400.000 metros cuadrados, y cuenta con marcas de calidad con alto reconocimiento en el mercado como *Forum*, destinada a proyectos de lujo de gran escala (típicamente más de 30.000 metros cuadrados), tales como Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, este último en Uruguay; y *Astor*, marca centrada en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, que van desde los 10.000 a los 30.000 metros cuadrados, como son Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo.

A inicios de 2018, TGLT adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denota la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por TGLT), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza.

Mediante esta adquisición (y posterior fusión), TGLT no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos sino que a la vez se convierte en una compañía de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite a TGLT mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

Así, 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.
- **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. Asimismo, tenemos el objetivo estratégico de desarrollar y adquirir edificios de oficinas corporativas AAA, centros logísticos premium y otros activos de renta de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente al mantenimiento de espacios públicos y saneamiento urbano.

Adicionalmente, 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.

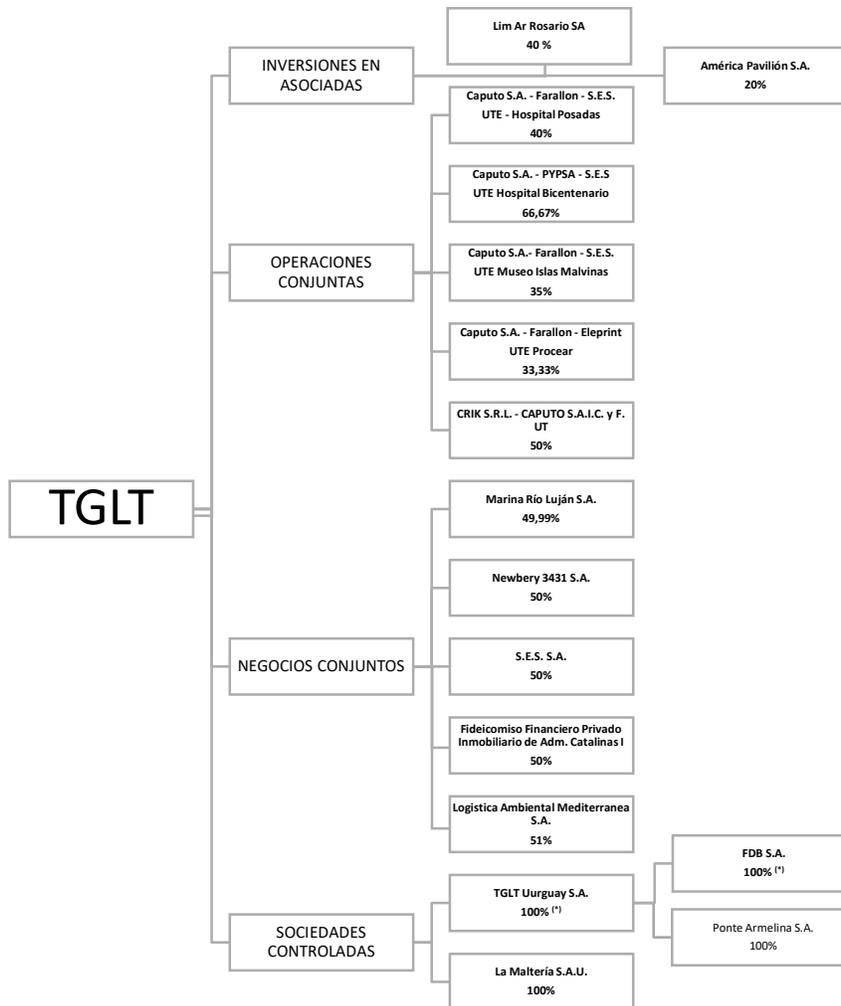
La Compañía opera como una empresa pública desde octubre de 2010, fecha en que completó su Oferta Pública de Acciones Inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (MERVAL), cotizando bajo el símbolo "TGLT". A su vez, una parte de las acciones se negocia a nivel internacional a través de un programa patrocinado Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. TGLT ha sido, y continúa siendo, una empresa activa en la búsqueda de apoyo por parte de importantes inversores institucionales tanto nacionales como extranjeros, así como de accionistas estratégicos.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2020 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



(\*) 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.

## Accionistas

Se hace saber al público inversor que habiéndose cumplido las condiciones requeridas, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las “Obligaciones Convertibles”), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el “Convenio de Fideicomiso”); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Asimismo, se recuerda que para las relaciones aquí mencionadas se dispuso el otorgamiento de una Acción Ordinaria escritural (1 voto) de v/n \$1 adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de Acción Ordinaria. Se recuerda al público inversor que, a partir de haberse producido la conversión de la totalidad de las Obligaciones Convertibles (TGLCO) que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una (TGLT) con fecha 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

Por último, se deja constancia que el capital social quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias y no por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias (tal como lo ha informado la Sociedad en sus estados contables intermedios correspondientes a los cierres al 31 de marzo -#2608969-, 30 de junio -#2649008- y 30 de septiembre -#2681791- del 2020), estando el correspondiente capital social pendiente de registración ante los organismos pertinentes.

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	575.750.432	62,2%	18.982.865	23,5%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	363.839.790	39,3%	-	-
-Otros tenedores de ADRs	211.910.642	22,9%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. <sup>(3)</sup>	279.502.815	30,2%	3.003.990	3,7%
TGLT S.A. <sup>(2)</sup>	9.752.054	1,1%	9.752.054	12,1%
Otros tenedores de acciones ordinarias	59.985.213	6,5%	48.916.515	60,7%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>924.990.514</b>	<b>100%</b>	<b>80.655.424</b>	<b>100%</b>

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

(2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

(3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

(4) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas bajo la oferta de canje de acciones ordinarias por acciones preferidas B. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF") con fecha 11 de diciembre de 2019.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación	Acciones Preferidas Clase A	Participación
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	21.600.000	55,3%
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	17.400.000	44,6%
Otros tenedores de acciones preferidas clase A	-	-	33.842	0,1%
<b>Total Acciones Preferidas Clase A</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.033.842</b>	<b>100%</b>

(1) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación	Acciones Preferidas Clase B	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	112.408.650	79,8%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	24.948.798	17,7%
Otros tenedores de acciones preferidas clase B	-	-	3.439.284	2,5%
<b>Total Acciones Preferidas B</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140.796.732</b>	<b>100%</b>

(1) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## II. CONTEXTO ECONÓMICO

### El contexto internacional

#### *Surgimiento y propagación de la pandemia de COVID-19*

A finales de diciembre de 2019, la aparición de una enfermedad infecciosa de origen desconocido (un nuevo coronavirus denominado SARS-CoV-2), causante de una enfermedad respiratoria aguda ("COVID-19") originado en Wuhan, en la Provincia de Hubei, China, fue reportada a la Organización Mundial de la Salud (la "OMS"). El 11 de marzo de 2020, con motivo del brote de COVID-19 y su posterior propagación a prácticamente todos los países del planeta, la OMS declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y decretó el estado de "pandemia" a nivel mundial.

#### *El contexto internacional*

Según el último reporte de la Organización Para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (la "OCDE"), en el 2020 la economía mundial se contrajo 4,2% como consecuencia de la pandemia, que llevó a la mayoría de los gobiernos a imponer cuarentenas estrictas a la circulación de personas. La magnitud de la contracción y la velocidad de recuperación dependerán de cómo evolucione la segunda ola de contagios y del éxito o fracaso de las nuevas vacunas que salieron recientemente al mercado. En el mejor de los escenarios, la economía mundial podría mostrar una recuperación del 4,2% en 2021 y del 3,7% en 2022.

En este sentido, hacia fines de 2021 el PIB mundial volvería a encontrarse en niveles pre-crisis, ayudado por la fuerte recuperación en China, aunque, no obstante, con un diferente desempeño en el resto de los países. Se proyecta que en muchos países la producción en 2022 se mantenga un 5% por debajo en comparación con períodos pre-crisis, lo que aumentará el riesgo de costos permanentes sustanciales.

Muchas economías emergentes y países en desarrollo se han visto particularmente afectados por la pandemia. En algunos casos, el endeudamiento externo para amortiguar los efectos de la misma ha incrementado la deuda soberana o corporativa a niveles elevados. La reestructuración de la deuda de algunos de estos prestatarios se presenta como probable en los próximos años.

A pesar del elevado número de casos y muertes, Brasil ha empezado a recuperarse después de una caída del 6% en 2020, esperándose un crecimiento en torno al 2,6% en 2021 y 2,2% en 2022. No obstante, las vulnerabilidades fiscales y el aumento de la deuda pública podrían revertir la baja inflación y la alta inversión esperada, poniendo en jaque el crecimiento futuro. Para ello, Brasil debe tomar las medidas necesarias para mantener el crédito y la confianza de los consumidores y las empresas.

### La economía argentina

En octubre de 2019 se celebraron las elecciones generales y Alberto Fernández resultó elegido presidente y asumió el cargo el 10 de diciembre de 2019. La agenda económica del nuevo gobierno en los primeros meses estuvo primordialmente orientada a lograr una reestructuración de la deuda soberana. Asimismo, se adoptaron una serie de medidas tendientes a lograr una reactivación económica, entre las cuales se incluían (i) doble indemnización, por 180 días para despidos sin justa causa; (ii) declaración de la emergencia pública en materia económica y social, delegando en el Poder Ejecutivo nacional ciertas facultades para introducir cambios por decreto; (iii) congelamiento temporario de las tarifas de electricidad y gas natural; (iv) suspensión por 180 días la movilidad jubilatoria, plazo durante el cual el Poder Ejecutivo debería fijar trimestralmente el incremento de los haberes previsionales; (v) gravar a las operaciones de compra de billetes y divisas del exterior sin un destino específico con un impuesto del 30%; (vi) facultar a Poder Ejecutivo nacional a fijar derechos de exportación; y (vii) congelamiento del precio de las naftas y de las tarifas de transportes metropolitanos.

Asimismo, cabe destacar que al estancamiento de la economía argentina se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del Covid-19. En este escenario se espera una fuerte caída de exportaciones y menor ingreso de divisas, lo que complejiza aún más la posibilidad de que el Gobierno Nacional logre reactivar la economía durante los próximos años.

No obstante, después de una caída del 12,9% en 2020, producto del aislamiento de la población que prevaleció durante meses para amortiguar los efectos de la pandemia, la Organización Para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (la "OCDE") espera una recuperación del 3,7% para 2021 y 4,6% en 2022, condicionada por los desequilibrios macroeconómicos e impulsada en parte por una exitosa reestructuración de la deuda soberana. No obstante, el nivel de empleo sigue siendo una variable preocupante y el financiamiento monetario del déficit fiscal está presionando aún más sobre la inflación y la brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo. En pos de la estabilidad y el crecimiento futuro, el gobierno debe tomar las medidas necesarias para abordar los desequilibrios económicos, monetarios y cambiarios, ya que sin ella, es poco probable que las inversiones y la confianza de los consumidores se recuperen.

El progresivo relajamiento de la cuarentena ha apoyado a la recuperación de algunos sectores de servicios, pero los nuevos brotes locales y las medidas para atenuar los mismos podrían reducir las perspectivas de una rápida recuperación. El desempleo y el estrés financiero de empresas podrían dispararse en tanto y en cuanto se levante la prohibición de despidos y se retiren los subsidios actuales. Asimismo, a medida que se recupere la demanda interna y se reduzcan los controles de precios, las presiones inflacionarias se intensificarán y afectarán a la economía.

#### *Perspectivas*

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Tras la exitosa reestructuración de más del 99% de la deuda soberana (extranjera y local), el foco de la política y la economía estará puesto en las negociaciones con el FMI, para convertir el actual Préstamo Stand-By por US\$ 44 mil millones en una línea de largo plazo ("Extended Fund Facility"), que permita recalendarizar los vencimientos teniendo en cuenta las capacidades financieras del país. Este acuerdo probablemente requiera que el Gobierno Nacional comprometa una serie de reformas económicas (por ej. políticas fiscales y cambiarias), con el objetivo de fomentar la recuperación de la actividad privada en los próximos años. Por otra parte, y en línea con lo que sucede en el resto de los países del mundo, la efectividad de las nuevas vacunas podría eventualmente llevar a una reactivación de las actividades y del aumento del consumo y de la inversión.

## La industria de la construcción

### Introducción

La actividad de la construcción es una de las de mayor relevancia en la economía argentina dada 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 esta industria en millones de pesos (constantes de 2019) y como porcentaje del PBI de Argentina.

Desempeño de la Industria de la Construcción



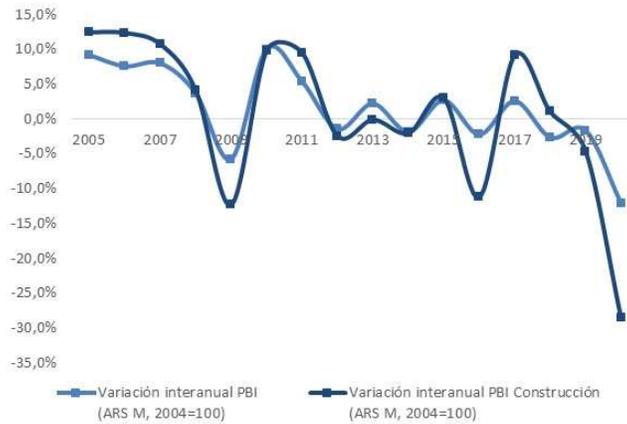
Fuente: INDEC

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.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

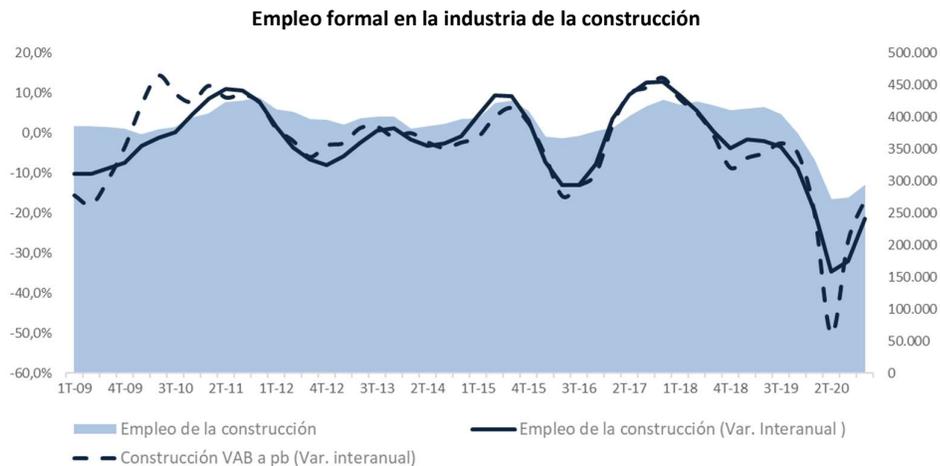
PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)



Fuente: INDEC

Como se menciona 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

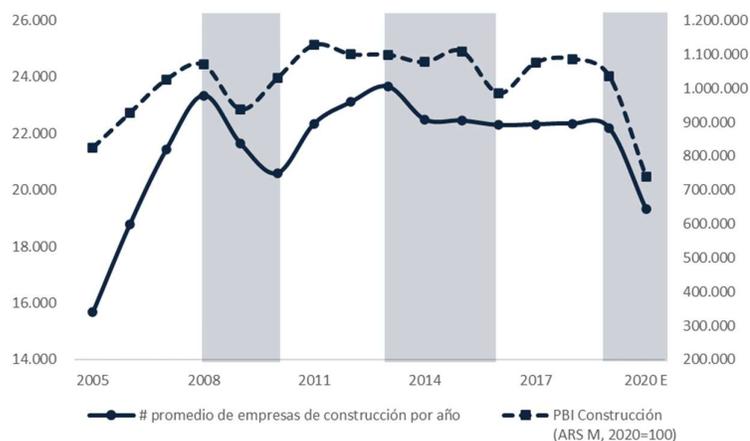
## Competencia en la industria de la construcción

La cantidad de empresas constructoras y la concentración del mercado en general son también sensibles al nivel de actividad. Como muestra el gráfico debajo, cuando la economía repunta aparecen nuevos participantes y la concentración de la producción disminuye. Este es el caso de los periodos 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

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Número de empresas de construcción



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.

## La construcción en 2020 y perspectivas

La actividad de la construcción continuó su tendencia de contracción, y cerró 2020 con una sustancial caída en el nivel de actividad del 23% (ISAC, serie desestacionalizada). Esta dinámica es resultado del estricto aislamiento dictado por el gobierno argentino destinado a reducir los impactos del brote pandémico de COVID-19, que generó la interrupción de las obras durante más de tres meses en el área metropolitana de Buenos Aires.

Para 2021 se espera que la tendencia se revierta, en tanto y en cuanto continúen disminuyendo gradualmente las medidas de confinamiento, lo que permitiría cierta recuperación económica. Es decir, y como mencionamos previamente, el nivel de construcción está estrechamente ligado al crecimiento del PBI. Con un crecimiento esperado del 3,7% en 2021 y 4,6% en 2022 (estimaciones de la OCDE) se esperaría que la construcción se recupere en los próximos años. De esa forma, la recuperación de la actividad estará atada a la efectiva duración del brote pandémico, y 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, lo cual tiene como condición necesaria la exitosa reestructuración de la deuda con el FMI.

## 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.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

El número de empresas que participa en los mercados en donde TGLT está presente, con desarrollos multifamiliares grandes (de más de 20.000 m<sup>2</sup> vendibles), es reducido. De éstos, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, se puede encontrar un número mucho más grande de participantes.

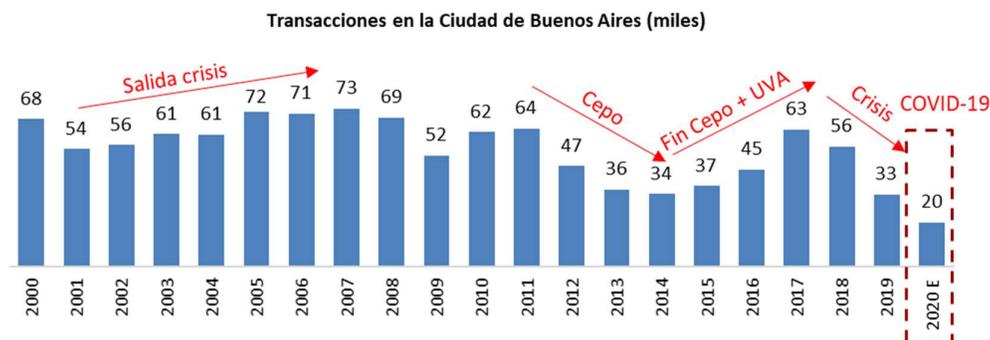
En los últimos años han proliferado desarrollos que adoptaron la figura del fideicomiso al costo. Algunos desarrolladores – como Argencons – se han especializado en este modelo de negocios, en donde el financiamiento proviene de pequeños inversores que se constituyen simultáneamente en fiduciarios y 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 y todo 2019.

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.



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

Asimismo, se observa que con 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.

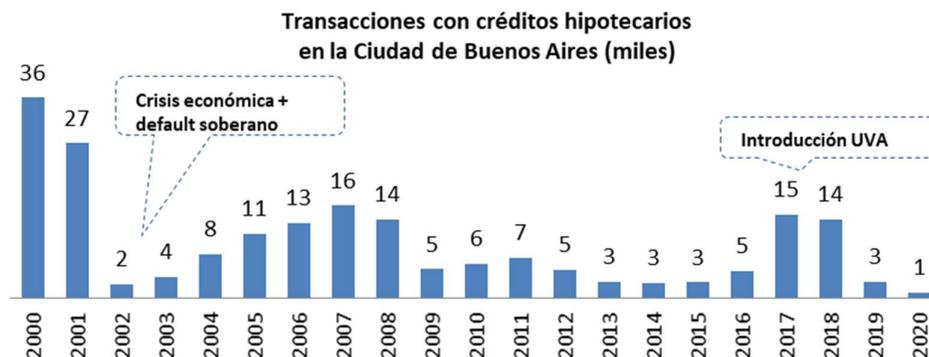
# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## 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.

El Gobierno de Mauricio Macri tomó 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 permitían 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. Como se muestra en el gráfico debajo, durante 2017 y comienzos de 2018 este instrumento fue muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes. Sin embargo, la crisis cambiaria y su consecuente rebrote inflacionario, en un contexto de recesión y aumento del desempleo, ha generado aversión por parte de los demandantes hacia los créditos indexados.



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

## La situación regional

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 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.

La situación actual del país supone un impedimento importante a la hora de replicar cualquiera de los programas que se han visto en países de la región. La reestructuración de la deuda soberana con el FMI y la reactivación económica sustentable, en un contexto de estabilidad de precios y expectativas favorables, son condiciones necesarias para el desarrollo de programas de crédito a la vivienda.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## III. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

### III.1. Hechos relevantes del ejercicio

#### I.1.1 Conversión obligatoria de Obligaciones Convertibles y Acciones Preferidas

Con fecha 11 de diciembre de 2019, mediante la publicación del hecho relevante #2556217 en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF"), la Sociedad anunció la exitosa consumación de las ofertas de suscripción y canje (las "Ofertas") de las acciones preferidas Clase A (las "Acciones Preferidas Clase A") y de las acciones preferidas Clase B (las "Acciones Preferidas Clase B" y, junto con las Acciones Preferidas Clase A, las "Acciones Preferidas") y la consecuente emisión de Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y de Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732, totalizando un valor emitido de Acciones Preferidas de US\$ 179.830.574.

De este modo, el día 10 de febrero de 2020 se informó que, atento a que el valor total de los valores negociables representativos del capital social de la Sociedad emitidos conjuntamente bajo las Ofertas (las cuales computaban como Ofertas Públicas Calificadas - conforme fuera expuesto en diversos pasajes del prospecto de las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019-) superó el valor de US\$ 100.000.000, el Directorio de la Sociedad determinó la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

Asimismo, se hace saber que el Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") bajo la RESFC-2020-20906-APN-DIR#CNV de fecha 10 de diciembre de 2020, y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, bajo un aviso de "Conversión de Obligaciones Negociables, Cancelación de Listado de Acciones Preferidas Clase A y B que no fueron efectivamente suscriptas, Transferencia de Listado por Conversión de Acciones Preferidas Clase A y B" de fecha 11 de diciembre de 2020 (conjuntamente, las "Resoluciones"), han aprobado y resuelto, respectivamente:

- (i) Cancelar el listado de 52.966.158 Acciones Preferidas Clase A -(TGLT1)- por v/n \$ 52.966.158,- que (de acuerdo a lo oportunamente informado por la Sociedad) no fueron efectivamente suscriptas;
- (ii) Cancelar el listado de 146.703.268 Acciones Preferidas Clase B -(TGLT2)- por v/n \$146.703.268,- que (de acuerdo a lo oportunamente informado por la Sociedad) no fueron efectivamente suscriptas;
- (iii) Transferir la autorización otorgada a TGLT para el listado de 39.033.842 Acciones Preferidas Clase A de v/n \$1,- cada una, a 360.767.338 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una (en virtud de la conversión obligatoria de las referidas acciones preferidas);
- (iv) Transferir la autorización otorgada a TGLT para el listado de 140.796.732 Acciones Preferidas Clase B de v/n \$1, cada una, a 433.767.845 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1,- cada una (en virtud de la conversión obligatoria de las referidas acciones preferidas).

De conformidad con los términos y condiciones de emisión y las Resoluciones, el día 18 de diciembre de 2020 se acreditaron por cada Acción Preferida Clase A la suma de 9,090909091 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1, y por cada Acción Preferida Clase B la suma de 3,030303030 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1. Cabe acotar que, de conformidad con los términos y condiciones de la emisión, por cada Acción Preferida Clase A se acreditó un monto de 0,151515152 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados entre el 11 de diciembre de 2019 y 10 de febrero de 2020, y por cada Acción Preferida Clase B se acreditó un monto de 0,050505051 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados en el periodo referido anteriormente. Asimismo, se recuerda que para las relaciones aquí mencionadas se dispuso el otorgamiento de una Acción Ordinaria escritural (1 voto) de v/n \$1 adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de Acción Ordinaria.

Se recuerda al público inversor que, a partir de haberse producido la conversión de la totalidad de las Obligaciones Convertibles (TGLCO) que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una (TGLT) con fecha 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán parí passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

Por último, se deja constancia que el capital social quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias y no por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias (tal como lo ha informado la Sociedad en sus estados contables intermedios correspondientes a los cierres al 31 de marzo -#2608969-, 30 de junio -#2649008- y 30 de septiembre -#2681791- del 2020), estando el correspondiente capital social pendiente de registración ante los organismos pertinentes.

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

A efectos de implementar operativamente la conversión obligatoria, la Sociedad se encuentra en curso de entregar a los tenedores de Obligaciones Convertibles, las acciones ordinarias de la Sociedad, o la cantidad de american deposit shares equivalentes a las acciones ordinarias de la Sociedad correspondientes; contra la entrega de las Obligaciones Convertibles por parte de esos tenedores en The Depositary Trust Company y del cumplimiento de las demás condiciones que informe Epiq Corporate Restructuring, LLC, quien actuó como agente de conversión.

**III.1.2 Renuncia de Director Titular y Gerente de Primera Línea**

Con fecha 9 de enero de 2020, el Directorio de TGLT tomó conocimiento y aceptó la renuncia del Sr. Federico Wilensky a su cargo de Director Titular de TGLT. Cabe dejar constancia de que dicha renuncia se debió a motivos personales, no ha resultado dolosa ni intempestiva, ni afecta al funcionamiento regular del Directorio. Asimismo, el día 13 de marzo de 2020 el Sr. Federico Wilensky se desvinculó como Gerente de Asuntos Legales de la Sociedad y presentó su renuncia al cargo de Responsable de Relaciones con el Mercado de TGLT.

**I.1.3 Obligación Negociable de carácter privada**

Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual, y se encuentra garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Para mayor información véase la sección "I.2.1 Obligación Negociable Privada" bajo el título "I.2. Hechos relevantes posteriores al período" de la presente memoria.

**I.1.4 Emisión de Obligaciones Negociables Serie XVI y XVII**

Con fecha 3 de febrero de 2020, la Sociedad publicó el suplemento de precio para la emisión de las Series XVI y XVII en el marco del Programa Global de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Programa"). El día 11 de febrero de 2020 se emitió la serie XVI por un monto de US\$ 20.305.100 y la serie XVII por un monto de US\$ 1.444.230, bajo las condiciones que se exponen a continuación.

	<b>Clase XVI</b>	<b>Clase XVII</b>
<b>Fecha de emisión</b>	11/2/2020	11/2/2020
<b>Monto emitido</b>	US\$ 20.305.100	US\$ 1.444.230
<b>Monto de capital pendiente de pago</b>	US\$ 20.305.100	US\$ 1.227.596
<b>Moneda de pago</b>	Dólares	Dólares
<b>Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)</b>	US\$ 1.773.720	US\$ 482.008
<b>Monto pendiente de pago – No corriente (capital e intereses)</b>	US\$ 22.119.461	US\$ 867.895
<b>Tasa de interés</b>	Fija del (i) 7,95% nominal anual desde el 11 de febrero de 2020 (inclusive) hasta el 11 de febrero de 2021 (exclusive); (ii) 9% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2021 (inclusive) y hasta el 11 de febrero de 2022 (exclusive); y (iii) 10% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2022 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento.	7,95%
<b>Vencimiento</b>	11/2/2023	11/2/2023
<b>Amortización</b>	(i) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 33,33% del monto de capital, y (ii) en la Fecha de Vencimiento, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.	(i) el 8 de abril de 2020, la Emisora abonó el 15% del monto de capital; (ii) el 11 de febrero de 2021, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; (iii) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; y (iv) en la Fecha de Vencimiento, el 11 de febrero de 2023, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.
<b>Pago de intereses</b>	Cupón trimestral	Cupón trimestral
<b>Pago de capital</b>	A la par	A la par
<b>Calificación</b>	BBB- por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo	

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Para mayor información 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 “Suplemento de Prospecto”, el “Aviso de Resultado”, el “Aviso Rectificador del Aviso de Resultados” y el “Aviso Rectificador”; los 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](http://www.ri.tglt.com). También puede ser consultado en la página web de la CNV ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) en las secciones “Información Financiera” y “Hechos Relevantes” correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID #2571609 del día 27 de enero de 2020, #2573477 del día 3 de febrero de 2020, #2575651 del día 7 de febrero de 2020, #2577271 del día 12 de febrero de 2020 y #2592266 del día 20 de marzo de 2020, respectivamente.

Con fecha 10 de febrero de 2020, la Emisora, en su carácter de cedente, celebró un contrato de cesión pasiva en garantía con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Agente de la Garantía, para beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI y del Agente de la Garantía, en los términos descriptos en la sección “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI” del suplemento de prospecto.

## **1.1.5 Emisión de Obligaciones Negociables**

El día 23 de junio de 2020 la Sociedad ha resuelto aprobar la emisión de obligaciones negociables a ser colocadas por oferta pública en la República Argentina por un valor nominal de hasta US\$25.000.000 (o su equivalente en otras monedas), bajo el programa de obligaciones negociables de la Sociedad, en los términos y condiciones que se establezcan en el suplemento de precio aplicable. En este contexto, se informa que con fecha 5 de noviembre de 2020, la CNV ha autorizado la actualización del prospecto por un monto máximo en circulación de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas), publicado bajo el ID #2677627 en la página web de la CNV ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) en la sección “Emisiones - Obligaciones Negociables – Prospectos – Programas Globales”, o encontrado a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía situado en Miñones N°2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires y en la página web [www.ri.tglt.com](http://www.ri.tglt.com). Oportunamente se dará a conocer la fecha de emisión.

## **1.1.6 Astor San Telmo**

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS” por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia.

Con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto.

El fallo de Cámara fue recurrido por resultar contrario a expresas disposiciones de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto vulnera los derechos constitucionales de TGLT al debido proceso y a la propiedad; y el principio republicano de división de poderes.

En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, TGLT entiende que: (a) la vía constitucional del amparo es inadmisibles atento a que no se dan en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existe caso judicial que habilite la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el Proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia recurrida sin argumento técnico alguno, suple indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulnera el derecho de propiedad de TGLT.

El día 4 de septiembre de 2020, la Sociedad fue notificada de la resolución dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS” por la que se denegaron los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por la Sociedad y por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el 8 de septiembre de 2020, la Sociedad interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, recurso de queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única, en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS”.

## **1.1.7 Información de regulación de mercado**

Con fecha 28 de julio de 2020, las acciones de la Sociedad que se encuentran listadas en BYMA fueron suspendidas transitoriamente, haciendo uso el mercado mencionado de las facultades indicadas bajo el artículo 44 del Reglamento de Listado, requiriendo a la Sociedad la difusión de un comunicado por el cual, en virtud de que se habían advertido significativas variaciones en el precio y los volúmenes operados de las acciones listadas en los mercados autorizados, la Sociedad manifestaba no tener conocimiento de circunstancia alguna que debiera ser comunicada en los términos de la regulación estipulada como información relevante por las Normas de la Comisión Nacional de Valores y/o por los mercados en que se encuentran autorizadas su listado y/o negociación, más allá de lo indicado en el acápite del antecedente respecto al proyecto Astor San Telmo.

## **1.1.8 Reclamo Judicial**

Con fecha 31 de agosto de 2020, Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (los “Demandantes”) nos han notificado, a través

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

de Cogency Global Inc., nuestro agente autorizado en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el día 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture"), contra el Bank of New York Mellon y la Sociedad, ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York.

Los Demandantes han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto alegado de USD 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) por un supuesto incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el pasado 15 de agosto de 2020 y pagadero el pasado 18 de agosto de 2020, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En este contexto, hacemos saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en dicho prospecto.

En este sentido, la Sociedad se encuentra trabajando con sus asesores legales en Nueva York y responderá en tiempo y forma la demanda recibida, explicando lo mencionado anteriormente y esgrimiendo todos los argumentos legales, por los cuales la Sociedad entiende que se debería rechazar lo peticionado por los Demandantes.

## **1.1.9 Adjudicación de Obra Civil en la República Oriental del Uruguay / Operación con Parte Relacionada**

Atento a que TGLT Uruguay S.A. ("TGLT Uruguay"), una subsidiaria 100% de propiedad de la Sociedad radicada en la República Oriental del Uruguay, ha participado de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. ("Blanvira") y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira, con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay y Blanvira han suscripto el correspondiente acuerdo de construcción (el "Acuerdo"). Ponte Armelina S.A. ("PASA"), otra subsidiaria 100% de propiedad de la Sociedad radicada en la Zona Franca de la República Oriental del Uruguay, accederá al Acuerdo tan pronto como se cumplan las condiciones previstas en el mismo a tales efectos.

El día 2 de octubre de 2020, Ponte Armelina S.A. (como deudora) y TGLT Uruguay S.A. (como fiadora) (conjuntamente, las "Deudoras"; ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y totalmente controladas por la Sociedad), han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento"). Como consecuencia del Contrato de Financiamiento, y sujeto a las condiciones precedentes allí previstas, los Acreedores otorgarán a las Deudoras un financiamiento por hasta US\$ 900.000 (Dólares Estadounidenses novecientos mil), con vencimiento a quince meses desde la fecha de desembolso, con una tasa de interés nominal anual del 15% (quince por ciento) y una comisión de estructuración equivalente al 5% (cinco por ciento) del capital desembolsado; todo ello, pagadero al vencimiento de la financiación.

Hacemos saber que los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por las Deudoras principalmente a la constitución de un depósito en garantía a favor del banco HSBC Uruguay, con el fin de que esta entidad financiera emita la garantía bancaria requerida a las Deudoras bajo el acuerdo de construcción comunicado bajo el hecho relevante publicado bajo el #2661213, y al cual Ponte Armelina S.A. accederá una vez cumplidas las condiciones previstas en ese acuerdo.

El Contrato de Financiamiento será garantizado mediante las siguientes garantías (las "Garantías"): (a) la cesión fiduciaria por parte de la Sociedad a un fideicomiso de ciertos boletos de compraventa, para beneficio de los Acreedores (b) una prenda sobre la totalidad de las acciones de Ponte Armelina S.A.; y (c) la cesión en favor de los Acreedores del derecho a cobrar el reembolso del depósito en garantía constituido en HSBC Uruguay, para el momento en que esos fondos queden liberados.

Los términos y condiciones del Contrato de Financiamiento y de las Garantías han sido considerados razonables y ajustados a las condiciones de mercado por el Comité de Auditoría de la Sociedad.

## **1.1.10 Adjudicación de Obra Queen Moldes**

Con fecha 9 de noviembre de 2020, la Sociedad informó que ha celebrado un contrato de locación de obra con INVERSIONES BUE S.R.L. -en el marco de un concurso privado de precios- por el cual la Sociedad llevará adelante la primera etapa del Proyecto Edificio Queen Moldes a desarrollarse en la Calle Moldes 2050 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **1.1.11 Responsables de Relaciones con el Mercado**

Con fecha 24 de noviembre de 2020, el Directorio de la Sociedad ha decidido designar a los señores Daniel Antunez (DNI 20.861.417) y José María Krasñansky Simari (DNI 28.863.479) como Responsables de Relaciones con el Mercado a los fines de realizar las gestiones y trámites necesarios ante la Comisión Nacional de Valores, Bolsas y Mercados Argentinos S.A., Mercado Abierto Electrónico S.A., Bolsa de Comercio de Buenos Aires, y todos aquellos mercados habilitados para operar.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## I.2. Hechos relevantes posteriores al período

### **I.2.1 Obligación Negociable Privada**

El día 4 de enero de 2020, la Sociedad ha acordado con Argentum Investments V LLC (“Argentum Investments”) establecer un período de tolerancia respecto al vencimiento y ciertos otros términos y condiciones de la obligación negociable de carácter privada (por un monto de US\$6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020), teniendo como consecuencia principal, entre otras, la no declaración de evento de incumplimiento y/o aceleración del préstamo instrumentado, finalizando el mencionado período el 31 de enero de 2021. Se recuerda que la Obligación Negociable se encuentra garantizada mediante una carta a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$7.000.000 (la “Carta a Primera Demanda”).

Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, TGLT SA y Argentum Investments acordado extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad.

Asimismo, se hace saber que la referida Carta a Primera Demanda ha sido modificada para que su vencimiento opere en fecha posterior a la prevista originalmente.

Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representa un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad.

### **I.2.2 Resolución CNV N° RRFCO-2020-143-APN-DIR#CNV**

El día 13 de enero de 2020, la Sociedad fue notificada de la resolución de la referencia (la “Resolución”), emitida por el Directorio de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) el día 12 de noviembre de 2020, en el marco del Expediente N°178/2018 “Caputo S.A.I.C. y F. s/Seguimiento Hecho Relevante” (el “Expediente”).

En este sentido, la Resolución dispuso (i) absolver a TGLT y a los directores y síndicos sumariados bajo el Expediente, del cargo por la presunta infracción al artículo 1 del Capítulo I del Título XII de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.) (las “Normas de la CNV”); y (ii) aplicar a TGLT y a los directores y síndicos sumariados bajo el Expediente, en forma solidaria, la sanción de multa por la suma de pesos dos millones (\$2.000.000), por infracción a los artículos 87 de la Ley N° 26.831; 1, 3, 8 y 52 del Capítulo II del Título III de las Normas de la CNV y 59 de la Ley N° 19.550, y/o artículo 294 inciso 9 de la Ley N° 19.550.

La Sociedad se encuentra evaluando la Resolución y las acciones a adoptar en los términos del artículo 143 y cc. de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias.

### **I.2.3 Renuncia de Director Titular y nombramiento de su reemplazo**

Con fecha 1 de marzo de 2021, la empresa tomó conocimiento de la renuncia del Sr. Daniel Rúas a su cargo de Director Titular Independiente de TGLT. Cabe dejar constancia de que dicha renuncia se debió a motivos personales, no ha resultado dolosa ni intempestiva, ni afecta al funcionamiento regular del Directorio. Asimismo, el día 19 de marzo de 2021 el Directorio de TGLT decidió aceptar la renuncia del Sr. Daniel Rúas al cargo de director titular por no ser ni dolosa ni intempestiva. Asimismo, el Directorio de TGLT decidió designar al Sr. Carlos Manfroni como director titular independiente siendo quien había sido designado como director suplente del Sr. Rúas por la asamblea general ordinaria celebrada con fecha 12 de mayo 2020. A su vez, decidió designar al Sr. Manfroni como miembro integrante del Comité de Auditoría en reemplazo de la vacante generada por la renuncia del Sr. Rúas.

### **I.2.4 Refinanciación de pasivos con Banco Itaú**

Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad acordó con Banco Itaú Argentina S.A. (“BIA”) la refinanciación de la totalidad de sus pasivos con dicha entidad financiera (incluyendo los intereses devengados e impagos existentes) en dos líneas (el “Crédito BIA”), a saber: (i) la primera, por un monto total de capital de \$651.194.339, la que será amortizable en seis cuotas semestrales consecutivas, a partir del 22 de septiembre de 2022 y venciendo la última de ellas el 20 de marzo de 2025; y (ii) la segunda, por un monto total de capital de \$541.370.000, la que será amortizable en un solo pago en fecha 20 de diciembre de 2022. Asimismo, se ha pactado con BIA (i) una reducción de la tasa de interés aplicable al Crédito BIA, (ii) una capitalización automática del primer servicio de intereses; y (iii) un descuento de capital en caso de prepagado del Crédito BIA bajo determinadas condiciones.

Se hace saber que el Crédito BIA se encuentra garantizado por las garantías oportunamente otorgadas en oportunidad de la constitución del financiamiento original; a lo cual se ha sumado (i) una prenda de acciones sobre ciertas subsidiarias de la Compañía; (ii) un compromiso de otorgar una garantía sobre ciertos bienes y/o derechos de las subsidiarias de TGLT en la República Oriental del Uruguay; y (iii) una eventual prioridad de cobro (en segundo grado) sobre el precio de venta de ciertas subsidiarias de la Sociedad.

## III.3. Status de nuestros principales emprendimientos de construcción

Como es de público conocimiento, con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo virus COVID-19 como una pandemia. Posteriormente, el Poder Ejecutivo Nacional emitió el DNU 297/2020, que establecía para todas las personas que habitaban en el país o se encontraban en él en forma temporaria, la medida de "aislamiento social, preventivo y

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

obligatorio". Inicialmente, la vigencia de esta medida estaba prevista a partir del 20 de marzo hasta el 31 de marzo de 2020 inclusive. Sin embargo, dicho plazo fue prorrogado sucesivas veces por el Gobierno Nacional hasta el 9 de noviembre de 2020 (plazo que podría extenderse hasta que se controle la situación epidemiológica).

Con fecha 22 de septiembre de 2020, mediante la decisión administrativa 1738/2020, el Jefe de Gabinete de Ministros resolvió exceptuar la construcción privada, aplicando únicamente a viviendas unifamiliares y obras para mitigación de riesgos, submuraciones y excavaciones que entrañen peligro propio o para propiedades linderas.

Asimismo, con fecha 14 de octubre de 2020, mediante la decisión administrativa 1863/2020, el Jefe de Gabinete de Ministros resolvió exceptuar a la construcción privada y a las personas afectadas a dicha actividad en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En dichos casos, la regulación específica expresamente que se deberá garantizar la organización de turnos, si correspondiere, y los modos de trabajo y de traslado que garanticen las medidas de distanciamiento e higiene necesarias para disminuir el riesgo de contagio de COVID-19. Los desplazamientos de las personas alcanzadas deberán limitarse al estricto cumplimiento de la actividad exceptuada. Los o las titulares o responsables de los lugares donde se efectúen las tareas autorizadas deberán garantizar las condiciones de higiene, seguridad y traslado establecidas por la jurisdicción para preservar la salud de sus trabajadoras y trabajadores, y que éstas y éstos lleguen a sus lugares de trabajo sin la utilización del servicio público de transporte de pasajeros.

Cabe acotar que, con fecha 24 de septiembre de 2020, la Provincia de Santa Fe, mediante el Decreto Provincial N° 1010/2020 habilitó las obras privadas que ocupen hasta diez (10) trabajadores, más los profesionales o contratistas de distintos oficios complementarios desarrollando tareas simultáneamente en el lugar.

Advertimos expresamente que las medidas aquí mencionadas, y en especial lo pertinente a las decisiones administrativas 1738/2020 y 1863/2020 que guardan relación con la actividad de construcción, pueden ser dejadas sin efecto por la autoridad competente de igual forma y en los tiempos en que fueron sancionadas.

Con fecha 7 de noviembre de 2020, el Poder Ejecutivo nacional dictó el Decreto 875/2020 por el cual se modifica en cierta parte del territorio nacional la medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) por el establecimiento de distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO). Como principales diferencias que distinguen ambas medidas, bajo el DISPO el Poder Ejecutivo establece que durante la vigencia de la misma, las personas deberán mantener entre ellas una distancia mínima de dos metros, utilizar tapabocas en espacios compartidos, higienizarse asiduamente las manos, toser en el pliegue del codo, desinfectar las superficies, ventilar los ambientes y dar estricto cumplimiento a los protocolos de actividades y a las recomendaciones e instrucciones de las autoridades sanitarias provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacional. Asimismo, solo podrán realizarse actividades económicas, industriales, comerciales o de servicios, en tanto posean un protocolo de funcionamiento aprobado por la autoridad sanitaria provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que contemple la totalidad de las recomendaciones e instrucciones de la autoridad sanitaria nacional y restrinja el uso de las superficies cerradas permitiendo como máximo el uso del 50% de su capacidad. Como punto aclaratorio, la medida establece que para mantener el distanciamiento social en lugares cerrados se debe limitar la densidad de ocupación de espacios (salas de reunión, oficinas, comedor, cocina, vestuarios, etcétera) a una persona cada dos metros cuadrados de espacio circulable, pudiéndose utilizar para ello la modalidad de reserva del espacio o de turnos prefijados. Por último, cabe destacar que queda prohibido el servicio público de transporte de pasajeros interurbano, interjurisdiccional e internacional, salvo para los casos expresamente autorizados.

Las limitaciones a la actividad como consecuencia de las medidas de protección a la salud pública por la pandemia se mantuvieron en condiciones similares desde el cuarto trimestre de 2020 hasta avanzado en año 2021 con las sucesivas prórrogas de DISPO / ASPO según los DNU 956/2020 de noviembre/2020; DNU 1033/2020 de diciembre/2020; DNU 125/2021 de enero/2021; DNU 125/2021 de febrero/2021 y DNU 168/2021 de marzo/2021

Advertimos expresamente que la medida aquí mencionada puede ser revertida al ASPO y/o dejada sin efecto de igual forma y en los tiempos en que fue sancionada.

Como consecuencia de las medidas aquí descriptas, el 20 de marzo de 2020 la Sociedad se vio forzada a la paralización casi total de sus actividades en las obras de construcción, y a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros sólo se han reanudado parcialmente trabajos en algunas obras donde los Comitentes han obtenido los correspondientes permisos de trabajo.

Paralelamente la actividad general continua a nivel bajos respecto del año anterior y eso limita la existencia de nuevas obras y condiciona el avance de las obras existentes.

## Queen Moldes

- En octubre de 2020 Inversiones BUE S.R.L. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del edificio de viviendas y cocheras denominado "Queen Moldes" ubicado en la calle Moldes 2050 del barrio de Belgrano en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, fundaciones, submuración, anclajes, estructuras de hormigón, albañilería, ayuda de gremios y contratista principal. El monto de los trabajos contratados asciende a la suma de \$ 212,9 millones más IVA a valores de julio de 2020 y el plazo de ejecución establecido es de 20 meses. El inicio efectivo de los trabajos se produjo en febrero/2021 con la obtención de las autorizaciones municipales pertinentes.

## TAURUS UPM 2

- En septiembre de 2020 Blanvira S.A. aceptó la oferta de TGLT Uruguay S.A. para la obra de construcción del Main Office Building en el proyecto denominado Taurus UPM2 correspondiente a la Planta de Celulosa que se construye en la Zona

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Franca ubicada en Puerto Centenario, Durazno en la República Oriental del Uruguay. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, estructuras de hormigón, albañilería, estructuras metálicas, carpinterías metálicas, curtain wall e instalaciones del edificio. El monto del contrato, incluyendo el pago de las leyes sociales locales del personal, asciende a la suma U\$S 9.784.800 y el plazo de ejecución establecido es de 12 meses. El avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2020 es del 16%.

## Reactor R-10 CNEA Ezeiza

- En febrero de 2016 la Comisión Nacional de Energía Atómica le adjudicó a la Sociedad la Licitación Pública Nacional por la construcción de la obra civil de los Edificios del Reactor Ra-10 en el Centro Atómico Ezeiza - Provincia de Buenos Aires. Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas. El precio de la obra asciende a la suma de \$ 658,4 millones más IVA a valores de octubre de 2015, y el plazo para la ejecución de estos trabajos es de 42 meses. Al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 420 millones y en diciembre de 2019 se ha acordado una ampliación del plazo de ejecución de 21 meses respecto del plazo original. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, habiéndose reanudado los trabajos a partir del mes de agosto, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2020, sobre la totalidad de las obras contratadas es del 62%.

## OM Recoleta

- En mayo de 2019 América Pavilion S.A., en calidad de propietaria del predio ubicado en Marcelo T. de Alvear 1743/1753/1763, Callao 1057 y Callao 1061, en Ciudad de Buenos Aires, donde se desarrolla el emprendimiento inmobiliario denominado OM Recoleta, aceptó formalmente la propuesta de la Sociedad de ampliación del contrato de construcción de la obra, por el cual se están ejecutando trabajos de estructura de hormigón y albañilería como Contratista Principal. Esta ampliación incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termomecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas". El precio de la obra incorporada en esta ampliación asciende a la suma de \$ 394,8 millones más Ingresos Brutos, Impuestos a los Débitos y Créditos Bancarios e IVA a valores de diciembre de 2018, y el plazo para la ejecución de estos trabajos es de 18 meses, que se acoplan al plazo del proyecto inicialmente contratado. Este nuevo contrato se suma a las etapas anteriormente contratadas en enero de 2017 por la "Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos" por un monto de \$ 17,5 millones más IVA a valores de noviembre 2016 y el contrato de "Obra Húmeda" de agosto de 2017 que incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de premarcos y marcos, herrerías y conductos de ventilación por un monto de \$ 474,1 millones más IVA. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, habiéndose reanudado los trabajos progresivamente a partir del mes de junio, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2020, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 39%.

## Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 la oferta de la Sociedad para la construcción de "Edificio Concepción Arenal 2931" localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de 5 órdenes de compra correspondientes a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón por \$ 144,7 millones; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja por un monto de \$ 222,4 millones; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios por \$ 240,7 millones; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios por \$ 150,8 millones; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación por un monto de \$ 126,4 millones. El monto total contratado es de \$ 885 millones más IVA a valores de mayo de 2017 y el plazo de ejecución es de 48 meses. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, reanudándose los trabajos a partir del mes de septiembre, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance al 31 de diciembre de 2020 es del 56%.

## OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó la oferta de la Sociedad 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 \$ 68,3 millones más IVA y a la fecha del presente informe se encuentra finalizada. Adicionalmente en julio de 2019, mientras se completaba la negociación de la obra completa, la Sociedad fue adjudicada con la ejecución de los trabajos de la estructura de hormigón en nivel de Planta Baja por un monto de \$ 45 millones más IVA. Luego, en septiembre de 2019, el cliente aceptó la oferta por la segunda etapa correspondiente a la obra húmeda por un monto de \$ 650,6 millones

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

más IVA.. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, reanudándose los trabajos a partir del mes de noviembre, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance al 31 de diciembre de 2020, considerado el total de los trabajos contratados, es de 29%

## Oceana Puerto Madero

- En junio de 2018 Consultatio Argentina A.A.U. aceptó la oferta de la Sociedad 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 de dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m2. El monto de la oferta fue de \$ 694,1 millones más IVA a valores de mayo de 2017. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, reanudándose los trabajos progresivamente a partir del mes de junio, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance al 31 de diciembre de 2020 del 64%.

## L'Avenue Libertador

- En febrero de 2019 el Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 C.A.B.A, en calidad de propietario del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, Ciudad de Buenos Aires, aceptó formalmente la propuesta de la UTE CRİK S R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. para desarrollar como Contratista Principal el emprendimiento comercialmente denominado L'Avenue Libertador. El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. El precio de la obra (correspondiente a los rubros incluidos en el sistema de ajuste alzado relativo y la retribución por administración de contratos) asciende a la suma de \$ 862,4 millones más IVA a valores de junio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 49 meses desde el 1 de marzo de 2018. La obra fue suspendida en marzo 2020 a causa de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, reanudándose los trabajos progresivamente a partir del mes de julio, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance al 31 de diciembre de 2020 es de 26%.

## Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó la oferta de la Sociedad 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 valor de los trabajos asciende a la suma \$ 877 millones más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo original para la ejecución de los trabajos es de 12 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 338 millones básicos más IVA y extendido el plazo a 18 meses.
- Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la Obra desde el 19 de marzo de 2020. En virtud de las conversaciones mantenidas entre ambas partes se estima que dicha situación se extenderá al menos hasta septiembre de 2021, lo cual implica una ampliación del plazo de ejecución. El grado de avance al 31 de diciembre de 2020 sobre las obras contratadas es del 82%, aunque el saldo a ejecutar deberá ser reconvenido por las partes cuando se resuelva la continuidad de las obras.
- El día 24 de septiembre de 2019 se produjo un siniestro en una zona en construcción de la obra en la que la Sociedad se encuentra trabajando dentro de la terminal "C" del Aeropuerto Internacional Ministro Pistarini, Ezeiza, provocando el fallecimiento de un operario de un contratista directo (Tane S.R.L) de Aeropuertos Argentina 2000 S.A. Si bien a la fecha de publicación se encuentra en curso la investigación judicial en el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional Nº 1 de Lomas de Zamora, a cargo del Dr. Federico Hernán Villena del siniestro ocurrido, el accidente se habría producido por el derrumbe de un andamio de dicha firma Tane S.R.L.. A la fecha ya se han podido reanudar los trabajos en el sector donde se produjo el siniestro.

## Nucleoeléctrica Argentina S.A. ("NASA")

- Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad recibió una comunicación fehaciente remitida por parte de la comitente de la obra, Nucleoeléctrica Argentina S.A. ("NASA"), mediante la cual informaban que por distintos diferendos habían resuelto rescindir unilateralmente la relación contractual. Con fecha 2 de marzo de 2020, la Sociedad contestó dicha misiva rechazando todos los argumentos allí esgrimidos, destacando que únicamente TGLT podría fundadamente rescindir el contrato por culpa de la contra parte en base a intercambios epistolares anteriores. Posteriormente, las partes iniciaron negociaciones a los fines de lograr llegar a un acuerdo, el cual no pudo ser alcanzado. El 28 de septiembre de 2020 la Sociedad entabló demanda arbitral contra NASA reclamando sumas de dinero, daños y perjuicios por un monto de \$ 654.776.169,56 como consecuencia de la rescisión del Contrato, demanda que a la fecha

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

se encuentra en trámite por ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, (Expte. N° 1333/20).

## III.4. Status de nuestros principales emprendimientos inmobiliarios

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

### Venice

- Se continúa con la entrega de unidades funcionales en los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I, Balandras II y Falúas), totalizando 216 unidades funcionales a fin de enero de 2020 (71,7% del total).
- Las obras de excavación del puerto y del canal navegable, se están desarrollando normalmente habiendo terminado a la fecha con el sector del puerto y el tramo de canal desde el puerto, pasando frente al edificio Falúas y hasta la curva. También se inició la protección de la costa del lado de la reserva. El suelo producto de la excavación se está utilizando para el relleno del sector de la Etapa 1B. Esta obra la está ejecutando la empresa ICC VIAL, con un avance de obra del 70%.
- Los trabajos de tablestacado, ejecutados por la empresa CORIPA, están en un 90% de avance.
- Se presentó ante la Municipalidad de Tigre el pedido de continuación de las obras de Goletas 2 y Club House, que a la fecha no fue todavía concedido.

### Forum Puerto del Buceo

- A diciembre 2020 se han entregado 152 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2 que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 318 unidades funcionales (94,4% del total de unidades).
- A su vez, se están levantando las observaciones finales de obra de las unidades y los espacios comunes.

### Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial sobre la altura de los edificios. Para mayor información sobre la restricción judicial remitirse a la Nota 41 de los estados financieros consolidados y al capítulo "I.1.6 Astor San Telmo" dentro del título "I.1. Hechos relevantes del ejercicio" de la presente Reseña.
- Cumpliendo con todas las pautas establecidas en el protocolo COVID-19, y con un número reducido de personal, se ejecutaron las tareas de hormigón armado y de anclajes sub-murales, de excavación y movimiento de suelos, de electricidad y sanitarias que resultan necesarias para alcanzar el nivel sobre PB de la Etapa 3. Al día de hoy, estos trabajos se siguen llevando a cabo, a los efectos de consolidar definitivamente todos los frentes de riesgo que aún permanecen abiertos (linderos y vía pública).

### Metra Puerto Norte

- A diciembre de 2020 se han entregado 43 departamentos y 1 local comercial del primer edificio (78,6% del total del mismo).
- La construcción de la segunda torre se reinició el 21 de julio de 2020, luego de 4 meses de detención debido a la cuarentena decretada por el Gobierno Nacional. No obstante, a la fecha la Sociedad trabaja bajo protocolos sanitarios que ralentizan notablemente el avance de la misma.
- Se continúa trabajando, siempre bajo protocolos sanitarios que ralentizan notablemente el avance de la misma. Se finalizó la estructura de hormigón y se avanza con cuadrillas reducidas (producto de los protocolos vigentes) sobre las tareas de mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas, carpinterías exteriores, revoques de yeso y solados de porcelanato. Frecuentemente se producen demoras en el plan de trabajos por desabastecimiento de materiales.

## IV. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
M2 residenciales entregados (1)	7.784	11.103	12.665	26.630	21.629
M2 certificados de obra y construcción (2)	49.275	149.197	143.185	128.030	110.252

(1) Corresponde a metros cuadrados entregados. No incluye los metros cuadrados entregados de nuestro proyecto Venice, ya que poseemos el 49,99% de participación accionaria en Marina Río Lujan, Sociedad desarrolladora del proyecto. En este sentido, no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de "control", de manera que la participación de la Sociedad

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

en María Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro "Inversiones en Sociedades".

(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, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	10.922.189	12.879.136	13.817.367
Activo corriente	4.657.886	7.176.553	11.828.910
<b>Total del activo</b>	<b>15.580.075</b>	<b>20.055.689</b>	<b>25.646.277</b>
Pasivo no corriente	6.128.858	7.124.842	13.684.857
Pasivo corriente	4.477.965	6.894.997	14.685.735
<b>Total del pasivo</b>	<b>10.606.823</b>	<b>14.019.839</b>	<b>28.370.592</b>
Atribuible a los propietarios de la controladora	4.973.252	6.035.850	-2.724.315
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>4.973.252</b>	<b>6.035.850</b>	<b>-2.724.315</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>15.580.075</b>	<b>20.055.689</b>	<b>25.646.277</b>

El Activo de la Sociedad se redujo en \$ 4.475,6 millones en comparación a diciembre 2019, lo cual se explica mayormente por (i) una caída de \$ 1.482,6 millones en Inventarios, producto del avance de entrega de unidades en los proyectos Metra Puerto Norte y especialmente Forum Puerto del Buceo; (ii) una reducción en nuestra posición de acreencias comerciales de \$ 251,9 millones, explicada principalmente por el cobro de diferentes deudas de clientes de construcción; (iii) una reducción de \$ 653,7 millones de Activos por Impuestos explicado principalmente por el deterioro de quebrantos impositivos; y (iv) una caída de \$ 1061,4 millones en los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones Permanentes.

El Pasivo de la Compañía por su parte se vio reducido en \$ 3.413,0 millones, lo que en gran medida se explica por la implementación del plan de recapitalización, la conversión del saldo de las Obligaciones Negociables Convertibles (véase "I.1.1 Conversión obligatoria de Obligaciones Convertibles y Acciones Preferidas" del título "I.1. Hechos relevantes del ejercicio" de la presente Reseña) y la cancelación del saldo de precio de compra de las acciones de Caputo SAICYF, lo cual supuso una reducción sustancial (junto con una mejora en los plazos) de los pasivos financieros de la Compañía por \$2.276,5 millones, reflejados en los rubros Préstamos y Otras cuentas por pagar. A su vez, se registró una reducción en el rubro Pasivos del Contrato por \$ 967,3 millones debido a una caída en los anticipos de clientes del segmento construcción y de los proyectos Forum Puerto del Buceo y Metra Puerto Norte (en línea con la entrega de unidades de los proyectos).

**Estructura patrimonial – TGLT Individual**

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	10.920.966	12.264.315	10.958.784
Activo corriente	3.412.590	6.521.809	10.807.429
<b>Total del activo</b>	<b>14.333.556</b>	<b>18.786.124</b>	<b>21.766.213</b>
Pasivo no corriente	6.147.505	7.622.630	13.944.248
Pasivo corriente	3.212.799	5.127.644	10.546.280
<b>Total del pasivo</b>	<b>9.360.304</b>	<b>12.750.274</b>	<b>24.490.528</b>
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>4.973.252</b>	<b>6.035.850</b>	<b>- 2.724.315</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>14.333.556</b>	<b>18.786.124</b>	<b>21.766.213</b>

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

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

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
<b>Resultado operativo</b>	<b>(1.051.256)</b>	<b>96.096</b>	<b>(267.274)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	(612.673)	49.855	1.604.119
Resultados financieros:			
Diferencias de cambio	(571.614)	(5.407.706)	(5.842.330)
Ingresos financieros	447.638	261.880	276.937
Costos financieros	(1.527.504)	(2.508.303)	(1.954.844)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.163.599	4.681.998	1.607.752
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(2.151.810)</b>	<b>(2.826.180)</b>	<b>(4.575.640)</b>
Impuesto a las Ganancias	(601.610)	(219.235)	1.400.154
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(2.753.420)</b>	<b>(3.045.415)</b>	<b>(3.175.486)</b>
Otro resultado integral	72.172	(150.042)	(226.411)
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>	<b>(2.681.248)</b>	<b>(3.195.457)</b>	<b>(3.401.897)</b>

El resultado bruto en el período de doce meses de 2020 fue de \$ 461,5 millones, lo que representa una caída del 73% respecto al mismo ejercicio del año anterior, explicado mayormente por una caída en la facturación producto de la implementación de las medidas del aislamiento social, preventivo y obligatorio aplicadas a partir del 20 de marzo de 2020 por el reciente brote pandémico del COVID-19. Asimismo, el negocio de desarrollo inmobiliario sufrió pérdidas por \$ 429,1 millones, explicado principalmente por los deterioros registrados de MPN y FPB por \$ 123,5 millones y \$ 225 millones respectivamente.

Por su parte, los gastos de administración y comercialización se contrajeron en \$ 685,1 millones (49,7% menos que el mismo periodo del año pasado) , lo cual se explica por ahorros en sueldos, cargas sociales y otros gastos operativos, producto de la estructura salarial adoptada durante la cuarentena, con la suspensión de ciertos trabajadores y/o el pago de sumas no remunerativas, equivalentes a un porcentaje de la remuneración habitual de los trabajadores, con el objeto de priorizar la preservación de la totalidad de los puestos de trabajo existentes al 19 de marzo de 2020 y atenuar el impacto generado por la imposibilidad material de continuar normalmente con la actividad, sumado a diferentes esfuerzos de la Compañía por optimizar su estructura de gastos, y por un ahorro significativo en impuestos (principalmente ingresos brutos y débitos y créditos bancarios) producto de una menor facturación.

De este modo, el resultado operativo de la Compañía pasó de ser \$ 96,1 millones en 2019 a (\$ 1.051,3) millones en 2020.

El resultado integral del período fue negativo por \$ 2.681,2 millones en 2020, en comparación con un resultado negativo de \$ 3.195,5 millones en igual período de 2019.

**Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Individual**

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
<b>Resultado operativo</b>	<b>(362.300)</b>	<b>75.345</b>	<b>(1.214.000)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	(458.217)	(40.909)	2.157.476
Resultados financieros:			
Diferencias de cambio	(292.104)	(5.405.516)	(6.047.234)
Ingresos financieros	499.551	303.809	207.817
Costos financieros	(2.409.011)	(2.424.217)	(1.866.656)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.087.509	4.590.187	1.753.086
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(1.934.572)</b>	<b>(2.901.301)</b>	<b>(5.009.511)</b>
Impuesto a las Ganancias	(601.116)	(144.114)	1.670.909
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(2.535.688)</b>	<b>(3.045.415)</b>	<b>(3.338.602)</b>
Otro resultado integral	(145.560)	(150.042)	(226.411)
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>	<b>(2.681.248)</b>	<b>(3.195.457)</b>	<b>(3.565.013)</b>

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

**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, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	1.451.538	(318.326)	(1.986.483)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(2.008.745)	(999.486)	(4.163.494)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(183.656)	(264.464)	(670.210)
<b>Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio</b>	<b>(740.863)</b>	<b>(1.582.276)</b>	<b>(6.820.187)</b>

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

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	1.492.204	(661.186)	3.653.793
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(2.008.745)	2.110.414	(4.121.696)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(256.282)	(2.951.064)	(1.181.758)
<b>Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio</b>	<b>(772.823)</b>	<b>(1.501.836)</b>	<b>(1.649.661)</b>

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

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,11	1,04	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,47	0,43	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,68	0,64	0,54
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(0,50)	(1,84)	8,83

**TGLT Individual**

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,06	1,27	1,02
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,53	0,47	(0,11)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,76	0,65	0,50
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(0,46)	(1,84)	9,23

**IX. PARTES RELACIONADAS**

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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:

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

<b>Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2019</b>
IRSA Propiedades Comerciales S.A		-	77.227
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	13.574	-
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	312.954	-
Newbery 3431 S.A.		239.850	239.850
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>566.378</b>	<b>317.077</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>			
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		21.608	5.173
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		404	-
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	1.105	-
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	-	5.893
<b>Subtotal</b>		<b>23.117</b>	<b>11.066</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		82.381	-
Accionista persona física		-	3.232
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		4.106	7.048
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		192	34.656
Eleprint S.A.		415	565
Fideicomiso Catalinas I		-	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		32.291	19.535
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		7.310	9.952
Limp Ar Rosario S.A.		-	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		-	16.681
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		312.954	537.228
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		295.421	351.737
SES S.A.		-	-
<b>Subtotal</b>		<b>735.070</b>	<b>980.634</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>		<b>758.187</b>	<b>991.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>1.324.565</b>	<b>1.308.777</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>			
America Pavilion S.A		60.419	11.294
Newbery 2431 S.A.		4.106	176
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		1.209	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>65.734</b>	<b>11.470</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente</b>			
Marina Río Luján S.A.		287	16.248
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		336	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera		10.099	9.097
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		2.840	3.866
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		-	73.606
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		28.687	34.064
Limp Ar Rosario S.A.		285	2.233
Point Argentum Master Fund en moneda extranjera		562.122	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>		<b>604.656</b>	<b>139.114</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>		<b>670.390</b>	<b>150.584</b>

b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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

TGLT S.A.

**MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Nombre de la empresa relacionada		Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	-	1.895
America Pavilion S.A.	Cobros recibidos	-	54.811
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(478)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	11.120
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	7.561	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(4.151)	50.242
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(52.500)	21.005
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	30.164	(34.834)
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(13.590)	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	(1.105)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(1.314)	4.420
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	(1.930)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos a terceros	3.666	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	(448)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	1.668
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	336	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	-	(19.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	45	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Préstamos otorgados	-	(16.767)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	15.273	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Aportes financieros	-	16.252
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(65.514)	(215.044)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	6.377	3.589
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(11.648)	15.939
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(9.421)	(253.443)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	49.904	-
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	13.877	124.366
Newbery 3431 S.A.	Canje metros cuadrados	-	(100.128)
Point Argentum Master Fund	Préstamos recibidos	546.807	-
SES S.A.	Dividendos	83.844	39.675
<b>Totales</b>		<b>600.233</b>	<b>(276.614)</b>

**Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	-	(179.612)
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	140	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.105	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(2.792)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	25.655	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.934	2.492
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(45)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	3.019	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	19.853	14.411
Marina Río Luján S.A.	Anticipo cpra inmuebles	9.421	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	179.661	163.424
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	1.930	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(7.561)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	448	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(4.828)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(15.315)	-
SES S.A.	Resultado por Dividendos	83.844	39.675
<b>Totales</b>		<b>290.697</b>	<b>54.555</b>

c) 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.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## X. GOBIERNO CORPORATIVO

### Políticas de Gobierno Corporativo

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades de la República Argentina N° 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Mercado de Capitales Nro. 26.831 y la Ley de Financiamiento Productivo Nro. 27.440 y sus complementarias y modificatorias, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013, las Normas de la CNV (texto ordenado 2013 y sus modificatorias), y demás normas de gobierno corporativo de la CNV y de los mercados en que se encuentran listadas y/o negociando los valores emitidos por la Compañía. El 11 de octubre de 2007, la CNV emitió la Resolución 516/2007 (posteriormente modificado por la Resolución General 606/2012), por la que se aprobó un código de gobierno corporativo que entonces complementó el marco legal sobre gobierno corporativo que había sido oportunamente establecido por el Decreto de Transparencia Nro. 677/2001 y las normas de la CNV vigentes en dicho momento. En el año 1999, la Organización Para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) emitió los Principios de Gobierno Corporativo, los que fueron actualizados en los años 2004 y 2015, invitando a todos los países miembros del G-20 a participar en pie de igualdad con los países integrantes de la OCDE. En consecuencia, en el año 2019, bajo la Resolución 797/2019, la CNV dictó un nuevo Código de Gobierno Societario por el cual se fijan principios de protección de los derechos de los inversores, de los acreedores y del público en general, al tiempo que también funciona como herramienta para el incentivo de una cultura de buena gobernanza, mediante la adopción de prácticas de buen gobierno corporativo, orientaciones y transmisión de sentido. El esquema vigente incorpora la nueva modalidad de código “aplique o no, explique” por el cual la emisora que decide omitir una práctica puede, no obstante, cumplir con los estándares de buen gobierno corporativo enunciados, siempre y cuando su justificación se encuentre alineada a los principios que se intenta proteger. En el Anexo I a esta Memoria se encuentran detallados los principios y prácticas del Código de Gobierno Societario, explicando la forma y grado de aplicación para cada uno de ellos.

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

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 agosto de 2005
Manuel Luis Moreno	Gerente de Administración y Finanzas	10 de octubre de 2018
Alejandro Belio	Gerente de Desarrollo	22 de enero de 2010
Daniel Antunez	Gerente de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento	1 de marzo de 2020
Daniel Briongos	Gerente de Producción	1 de enero de 1990
Francisco Rafele	Gerente de Producción	1 de agosto de 1992
Alberto Fecho	Gerente Técnico Comercial	18 de julio de 1994

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestros gerentes de primera línea:

**Teodoro Argerich.** Véase la descripción de los antecedentes de académica y profesional del Sr. Argerich en los antecedentes profesionales y académicos de los miembros de nuestro Directorio dentro de la presente Memoria.

**Manuel Luis Moreno.** El Sr. Moreno es el Gerente de Administración y Finanzas de TGLT. Anteriormente, el Sr. Moreno se desempeñó 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.

**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

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección del IAE.

**Daniel Antunez.** El Sr. Antúnez es Gerente de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento de TGLT. A lo largo de su carrera se ha desempeñado en áreas legales y comerciales de compañías nacionales y multinacionales en el sector energético y en el sector de infraestructura, principalmente en el desarrollo de grandes proyectos, estructuraciones financieras, proyectos de participación público-privada (PPPs) y concesiones de servicios públicos. Inició su trayectoria profesional como abogado en el Grupo Perez Companc; posteriormente se desempeñó como abogado y luego responsable del área de desarrollo de negocios y contratos de Transportadora de Gas del Norte S.A.; Director Comercial para Latinoamérica de Skanska Infrastructure Development, división internacional de Skanska AB dedicada al desarrollo de PPPs; y Gerente de Asuntos Legales, Ética & Transparencia de ADIF (Trenes Argentinos Infraestructura). El Sr. Antúnez es abogado graduado de la Universidad de Belgrano, con un Posgrado en Administración del Mercado Eléctrico en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y estudios de formación ejecutiva que incluyen el Programa de Desarrollo Directivo del IAE, y el Programa de Fusiones y Adquisiciones de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

**Daniel Briongos.** Daniel Briongos es Gerente de Producción. En su trayectoria se desempeñó por diez años en la empresa Techint S.A. como asistente del director de obras. Luego tuvo su primer paso por la empresa Caputo, desempeñándose como jefe de obras. Posteriormente trabajó en Graziani S.A.. Nuevamente ingresó a Caputo donde lleva adelante el asesoramiento en obras de gran envergadura, tanto públicas como privadas. Su amplia experiencia y trayectoria se destaca en gerenciar actividades de planificación y producción de los diferentes proyectos en simultáneo, interactuando con clientes, proveedores, contratistas y gremios. Hoy en día es asesor y acompaña a las gerencias en la resolución de la complejidad de los proyectos en ejecución.

**Francisco Rafele.** Francisco Rafele es Gerente de Producción. Se recibió de arquitecto, graduado en la Universidad de Buenos Aires, desarrolló toda la carrera profesional en la industria de la construcción, formándose en las distintas áreas de la misma en empresas de primera línea. En el año 1992 ingresa a Caputo en el área específica de construcciones desde la cual se realizan importantes obras industriales y de arquitectura. Desde el año 2007 ocupa el cargo de Gerente de Producción. Ejecutándose en los últimos 12 años más de 40 obras públicas y privadas en Argentina y Uruguay. Durante un breve lapso intermedio, colabora con la organización de la empresa Socmer S.A., con el objeto de lograr su participación en un sector más destacado del mercado.

**Alberto Fechino.** El Sr. Fechino es Gerente Técnico Comercial de la Sociedad. Previo a ello se desempeñó por más de veinte años como Jefe de Proyectos de Techint S.A., desarrollando tareas en las gerencias de Ingeniería; Comercial; y Finanzas (para el estudio de Privatizaciones en los 90's). Trabajó además en las sedes de Techint en Milán, Caracas y San Pablo. A partir del año 1994 ingresó a Caputo, donde se desempeñó como Gerente Técnico Comercial hasta el presente, teniendo a su cargo el desarrollo de presupuestos y presentaciones para licitaciones privadas y públicas, y dando el apoyo técnico a las obras en curso. El Sr. Fechino es Ingeniero Civil graduado de la Universidad Católica Argentina y participó en el Programa de Desarrollo Directivo (PDD) del Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE). Por otra parte desarrolló tareas académicas en la Universidad Católica Argentina y en la Universidad de Buenos Aires por más de 25 años.

## Directorio

El Directorio está compuesto por siete (7) directores titulares y siete (7) 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 celebrada el día 12 de mayo de 2020, el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Teodoro Argerich	Presidente y Director titular	No independiente
Francisco Sersale	Vicepresidente y Director Titular	No independiente
Isaac Héctor Mochón	Director titular	Independiente
Nicolas Piacentino	Director titular	Independiente
Daniel Rúas	Director titular	Independiente
Damián Barreto	Director titular	Independiente
Jorge Cruces	Director titular	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director suplente	No independiente
Alejandro Belio	Director suplente	No independiente
Carlos Manfroni	Director suplente	Independiente
Ignacio Fernandez Borzese	Director suplente	Independiente
Tomás Iavicoli	Director suplente	Independiente
María Gabriela Macagni	Director suplente	Independiente
Gastón Armando Lernoud	Director suplente	No independiente

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

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

**Teodoro Argerich.** El Sr. Argerich es CEO y Presidente del Directorio. Anteriormente, trabajó en el Grupo de Empresas Cartellone como Gerente General de Edificar (compañía de Desarrollos Inmobiliarios), Gerente de Concesiones Viales en el área de Construcciones Civiles de dicho Grupo, desempeñándose luego como Director de las Empresas de Distribución de Gas y Energía del Grupo: (EDET - Empresa Distribuidora de Electricidad de Tucumán / EJESA - Empresa Distribuidora de Electricidad de Jujuy / GASNOR - Empresa Distribuidora de Gas del Norte). Durante esos años fue el responsable global de los negocios de las Concesiones Viales dentro de la empresa, desarrollando proyectos en Brasil, Costa Rica, además de Argentina. El Sr. Argerich es Ingeniero Civil de la Universidad de Buenos Aires, con un Master MDI, en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid-Universidad Católica Argentina.

**Francisco Sersale.** El Sr. Sersale es Director Titular y Vicepresidente del Directorio de TGLT. Asimismo, trabaja en LP Advisors como asesor en Argentina de PointArgentum. Anteriormente se desempeñó como portfolio manager en GMT Capital y trabajó como analista de equities en T. Rowe Price International. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando como inversor en equities de America Latina desde el 2005. El Sr. Sersale posee un título de Bachelor of Arts en Economía por Swarthmore College y es Magister en Finanzas por la Universidad Torcuato Di Tella.

**Isaac Héctor Mochón.** El Sr. Héctor Mochón es abogado recibido en la Universidad de Buenos Aires (UBA). En sus 38 años de experiencia fue socio del Estudio Zang, Mochón, Bergel & Viñes, especialista en Mediación y Reestructuración de Pasivos Empresarios y Director de Pampa Energía SA y Petrobras. Actualmente es Director de Design Suites SA, empresa dedicada a la explotación de hoteles, y también es Director Independiente de Green Wind SA.

**Nicolas Piacentino.** El Sr. Piacentino es Director Titular independiente de TGLT. El mismo cuenta con una vasta experiencia profesional, tanto como trader de granos & oleaginosas en André et Cie S.A, Suiza, sino también como trader de petróleo y derivados en Repsol YPF S.A, en donde además desarrolló negocios en las áreas de mid y downstream para las Américas, Medio Oriente y África del Oeste desde la sede en Madrid, España. Fue responsable y líder del equipo para todas las Américas en trading de petróleo en Glencore Ltd en Stamford (Connecticut, USA), y en 2012 funda Hi-End Consultancy representando a importantes fondos de inversión tanto americanos como europeos. Fue director no ejecutivo en el directorio de YPF S.A, y actualmente además de liderar inversiones regionales, integra consejos de administración y directorios en Estados Unidos, Argentina y Brasil entre los que se destacan Axis Real Estate, Nukondo, Alba Capital y Dommo Energía. El Sr. Piacentino es Ingeniero de la Universidad Católica Argentina (U.C.A) y posee maestrías y estudios en administración de negocios y finanzas de la Universidad Austral (I.A.E) y el International Institute for Management Development en Lausanne, Suiza (I.M.D) respectivamente. Además, se especializó en gobiernos corporativos y manejo de directorios en Harvard Business School, Boston (HBS).

**Daniel Rúas.** El Sr. Rúas es Contador Público por la Universidad de Belgrano. Actualmente, se desempeña como miembro de directorios de empresas cotizantes. Hasta el año 2019 y durante 19 años fue funcionario de Moody's Investors Service. En el año 2000, ingresó en la agencia de ratings internacional, como resultado de la adquisición por parte de Moody's de una agencia Argentina fundada por el señor Rúas. En Moody's actuó en distintos roles hasta acceder en el año 2011 a la dirección del negocio para América Latina. Previamente, hasta el año 2000, trabajó como consultor y auditor de firmas nacionales y extranjeras. Tiene una profunda experiencia en temas de finanzas corporativas y de los mercados de capitales en América Latina.

**Damián Barreto.** El Sr. Barreto es Director Titular independiente de TGLT. Asimismo es socio de Bach Capital, una firma de consultoría de fusiones y adquisiciones en Buenos Aires. Durante los últimos ocho años se ha desempeñado como CEO en dos compañías de servicios: Localiza Argentina y Skyonline Argentina SA. El Sr. Barreto se graduó de la Universidad de Buenos Aires con un título en Ingeniero Industrial. Posteriormente obtuvo los títulos en Administración y Gestión de la Universidad de Harvard y del Programa Ejecutivo PAD (Programa de Alta Dirección) en la Escuela de Negocios IAE en Buenos Aires. De 1995 a 2007, se desempeñó como Director en Perez Companc Holding Company (Sudacia S.A.) y como Director Ejecutivo en CONUAR, la unidad de negocios de energía nuclear del Grupo Perez Companc. Anteriormente, asumió diferentes responsabilidades en el Grupo Pérez Companc, tales como: (i) la venta e IPO en Nueva York del Banco Río S.A.; (ii) la compra de Molinos Río de la Plata y posterior capitalización; (iii) la estructuración y ejecución de la oferta de PC Holdings Exchange en Nueva York; (iv) la venta de Pérez Companc S.A.; (v) la estructuración y supervisión de la estrategia de inversión de fondos líquidos en Nueva York; (vi) la venta de Pecom Forestal y Pecom Agropecuaria; y (vii) gestiones de inversiones financieras del Sr. Pérez Companc hijos e hijas, entre otros.

**Jorge Cruces.** El Sr. Jorge Cruces es Director Titular de TGLT. En el pasado, ha sido Gerente de Desarrollos Urbanísticos en Banco Hipotecario SA. Asimismo, es Miembro de la Comisión Directiva de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos y se desempeña en IRSA como Chief Investment Officer. Académicamente, es Coordinador del Programa Ejecutivo de Real Estate Management de la Universidad Torcuato Di Tella. El Sr. Cruces es Arquitecto graduado de la Universidad de Belgrano con Magísteres en Administración de Empresas, menciones en Finanzas y Administración Estratégica.

**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.

**Carlos Alberto Palazón** El Sr. Palazón es director suplente 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.

**Carlos Manfroni.** El Sr. Manfroni es abogado por la Universidad de Buenos Aires. En 2003 obtuvo el diploma Certified Fraud Examiner

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Austin, Texas). En el 2017 efectuó una capacitación en la International Law Enforcement Academy del Bureau for International Narcotics and Law Enforcement Affairs dependiente del Departamento de Estado de Estados Unidos. Desde enero 2017 hasta diciembre 2019 se desempeñó como Director de Investigaciones Internas del Ministerio de Seguridad de la Nación. Previo a ello, desde junio 2012 hasta mayo 2020, fue director independiente de Quickfood S.A., compañía integrante del grupo mundial Marfrig. Trabajó en programas anticorrupción para casi todos los países de América y fue miembro del Grupo de Expertos de la OEA que negoció y redactó la Convención Interamericana contra la Corrupción.

**Ignacio Fernández Borzese.** El Sr. Fernández Borzese es abogado, egresado de la Universidad Austral con diploma de honor. Asimismo, obtuvo su especialización en derecho tributario en la Universidad Austral. Ha sido becario de la FURP, y es miembro de la Asociación Argentina de Estudios Fiscales. Es especialista en Derecho Tributario, habiendo formado parte de los equipos de derecho fiscal en el Estudio Beccar Varela y Bruchou Fernández Madero y Lombardi. Actualmente es titular de FB Tax & Legal. Tiene una gran experiencia en asesoramiento fiscal, planificación tributaria, derecho cambiario y cuestiones contencioso-tributarias. Colabora habitualmente con diversos periódicos y medios de comunicación sobre cuestiones de naturaleza fiscal.

**Tomas Iavicoli.** El Sr. Iavicoli obtuvo el título de Abogado de la Universidad de Buenos Aires en el año 2001, tiene un Post grado en Propiedad Industrial, FORES (2003), es Agente de la Propiedad Industrial tiene una vasta experiencia en procesos litigiosos de diversa índole, comercial, civil y laboral., participó, dictó conferencias de la Asociación Argentina de Agentes de la Propiedad Industrial, de la Asociación Interamericana de Agentes de la Propiedad Industrial y de la International Trademark Association (INTA). Tomás Iavicoli comenzó su carrera en el Poder Judicial de la Nación, posteriormente, trabajó en el estudio Barilati & Co, luego se desempeñó como Abogado Senior del Estudio Sena & Barton Moreno fue el responsable de Departamento de Marcas y Patentes nacionales y extranjeras del Estudio Allende & Brea y también fue el responsable y Gerente de IP del Departamento de Propiedad Industrial de Bruchou Fernández Madero y Lombardi Se desempeña actualmente como socio del Estudio Cacaroche, Cinto Courtaux & Palomino. Adicionalmente, Chambers & Partners -la guía mundial líder de la profesión legal- y The Latin American Corporate Counsel Association (LACCA) lo han distinguido por como uno de los abogados líderes de su área de práctica en la Argentina.

**María Gabriela Macagni.** La Sra. Macagni es ingeniera química, egresada del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y con especialización de posgrado en Negocios de la escuela de Negocios de Harvard y de Stanford Business School. Inició su carrera como consultora en Accenture. Trabajó 20 años en Citibank, desarrollándose en el área de banca de inversión, donde fue responsable de estructurar operaciones por más de US\$ 2.000 millones, en el mercado de capitales local e internacional. Lideró la unidad de Medios y Telecomunicaciones y en la crisis de 2002, fue responsable del área de Reestructuración de deuda. En 2005 fue nombrada miembro del directorio, a cargo de Planeamiento Estratégico. En 2001 fue nombrada como Directora Ejecutiva de Endeavor. Desde 2015 a 2019 se desempeñó como directora independiente de Grupo Supervielle (NYSE: SUPV) donde fue miembro de los Comités de Auditoría, Recursos Humanos, Compliance y Gobierno Corporativo. Lideró la creación de Supervielle Corporate Venture Fund. Actualmente es directora independiente de CRESUD. Asimismo, es miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

**Gastón Armando Lernoud.** El Sr. Lernoud obtuvo en 1992 su título de abogado en la Universidad del Salvador. Cursó hasta 1996 un máster en Derecho Empresario en la Universidad de Palermo. Fue asociado Senior en Zang, Bergel & Viñes abogados hasta junio de 2002, fecha en la que se incorporó a Cresud S.A.C.I.F y A. como gerente de Legales. Actualmente se desempeña como Gerente Corporativo de Legales de la referida empresa participando de diversos directorios.

## Remuneración

Los accionistas de la Compañía fijan la remuneración de los directores, incluyendo sus sueldos y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de los directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de los directores de TGLT se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley General de Sociedades y las Normas de la CNV. Cualquier remuneración abonada a los directores debe haber sido previamente aprobada en una asamblea ordinaria de accionistas. Para los directores y síndicos, los importes a abonar no pueden exceder los límites establecidos por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (5% sobre el patrimonio neto del ejercicio si la Compañía no paga dividendos respecto de dicho patrimonio neto, o hasta el 25% del patrimonio neto basado en pago de dividendos, si lo hubiere), debiendo aplicarse la fórmula prevista en el Anexo I del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV. Para el caso de directorios que realizan tareas en comités especiales o realizan tareas especiales o administrativas, dichos límites pueden excederse si expresamente lo autoriza la asamblea de accionistas, previo tratamiento como un punto especial del orden del día, y es conforme a las Normas de la CNV. En cualquier caso, la remuneración de todo el Directorio y Comisión Fiscalizadora requiere sea ratificada en la asamblea general ordinaria de accionistas.

## Comité de Auditoría

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales y sus reglamentaciones, TGLT está obligada contar con un Comité de Auditoría integrado por al menos tres miembros del Directorio. La mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben revestir la calidad de directores independientes, conforme a la definición dispuesta por las Normas de la CNV (no obstante lo cual, la Resolución General 730/2018 dispuso que las sociedades que estén obligadas a contar con miembros independientes en su órgano de administración deberán adecuar la composición de este órgano a los criterios de independencia establecidos en el artículo 11 del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV en la primera asamblea ordinaria que trate los asuntos incluidos en el artículo 234, inciso 1º de la Ley General de Sociedades a celebrarse con posterioridad al 31 de diciembre de 2018).

El Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros designados por el Directorio, revistiendo todos ellos carácter de independientes bajo las Normas de la CNV.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Los miembros del Comité de Auditoría cuentan con versación en temas empresarios, financieros o contables.

TGLT tomará las medidas necesarias para garantizar que miembros suplentes independientes se encuentren disponibles a fin de cubrir posibles vacantes. Para que exista quórum respecto de una decisión adoptada por el Comité de Auditoría se requiere la presencia de la mayoría de sus miembros y los asuntos se deciden por el voto de la mayoría de miembros presentes en la reunión. Daniel Rúas es actualmente el presidente del Comité de Auditoría. En caso de empate en la votación de los directores, el Presidente (o quien lo reemplace) tiene el voto de desempate. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, los miembros del Comité de Auditoría pueden participar en las reuniones por medio de un sistema de comunicación que proporcione una transmisión simultánea de sonidos, imágenes o palabras, y los miembros que participen mediante dichos medios cuentan a efectos del quórum. El Comité de Auditoría aprobará las decisiones adoptadas por la mayoría de los miembros presentes, sea que estén presentes físicamente o a través de dichos medios de comunicación. En los casos en que el Comité de Auditoría celebre reuniones mediante dichos medios de comunicación, deberá cumplir con los mismos requisitos aplicables a las reuniones de Directorio que se celebran de tal manera. Las decisiones adoptadas por el Comité de Auditoría se asientan en un libro de actas del Comité de Auditoría, firmado por todos los miembros del Comité que se encuentren presentes en la reunión.

El artículo 17, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV dispone que el Comité de Auditoría deberá reunirse al menos una vez cada tres meses.

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, las tareas del Comité de Auditoría son, entre otras: asesorar sobre la propuesta del Directorio para la designación de auditores externos independientes y garantizar la independencia de éstos; supervisar nuestros mecanismos de control interno y los procedimientos administrativos y contables y verificar la fiabilidad de toda la información contable y de otra índole presentada ante la CNV y demás entidades a las que debemos presentar informes; supervisar nuestras políticas de información en lo referido a la gestión de riesgos; brindar al mercado información completa sobre las operaciones en las cuales puede existir un conflicto de intereses con miembros de nuestros diversos órganos societarios o accionistas; opinar sobre la razonabilidad de los honorarios o planes de opción de compra de acciones de nuestros directores y gerentes propuestos por el Directorio; opinar sobre el cumplimiento por nuestra parte de los requisitos legales y la razonabilidad de los términos de la emisión de acciones u otros instrumentos convertibles en acciones en los casos de aumento de capital con exclusión o limitación del derecho de preferencia; verificar el cumplimiento de las normas de ética aplicables; y emitir opiniones fundadas sobre operaciones con partes relacionadas en determinadas circunstancias y presentar tales opiniones ante los organismos regulatorios conforme lo exija la CNV en el caso de posibles conflictos de intereses.

Asimismo, el Comité de Auditoría debe elaborar un plan de trabajo anual y presentarlo ante el Directorio y la Comisión Fiscalizadora. Los integrantes del Directorio, los integrantes de la Comisión Fiscalizadora y los auditores externos independientes deben asistir a las reuniones del Comité de Auditoría con derecho a opinar pero sin derecho voto. El Comité de Auditoría tiene derecho a contratar profesionales y asesores legales para que lo asistan en su tarea y goza de pleno acceso a toda nuestra información y documentación.

El Comité de Auditoría se integra como sigue de acuerdo con la resolución adoptada en la reunión de Directorio de fecha 18 de mayo de 2020 y por reunión del propio Comité de Auditoría de fecha 2 de junio de 2020:

Director	Cargo	Carácter
Daniel Rúas	Presidente	Independiente
Damián Barreto	Vicepresidente	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente
Carlos Manfroni	Miembro Suplente	Independiente
María Gabriela Macagni	Miembro Suplente	Independiente
Tomas Iavicoli	Miembro Suplente	Independiente

Por medio de la reunión de Directorio de la Emisora celebrada el 23 de junio de 2020, se implementó una modificación a la estructura organizativa de la Sociedad estableciendo que el responsable de la auditoría interna reporte directamente al Comité de Auditoría, a fines de preservar su independencia y objetividad.

## Comité de Compensación

Por medio de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de febrero de 2020, se estatuyó la creación del Comité de Compensación de la Sociedad, teniendo entre sus funciones la determinación, implementación, modificación y/o cualquier otra cuestión relacionada con cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad para sus directores, funcionarios ejecutivos y/o empleados, sin perjuicio de la aprobación que le corresponda a la asamblea de accionistas. El Comité de Compensación estará integrado por tres directores titulares. Sesionará con la participación personal o comunicados mediante video teleconferencia, de todos sus miembros. El Comité de Compensación se integra como sigue de acuerdo con la resolución adoptada en la reunión de Directorio de fecha 18 de mayo de 2020:

Director	Cargo	Carácter
Daniel Rúas	Miembro Titular	Independiente
Damián Barreto	Miembro Titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## Comité de Integridad

Por medio de la reunión de Directorio celebrada el 23 de junio de 2020, TGLT conformó el Comité de Integridad a fin de contar con un equipo con foco en impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos, normativa, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados al cumplimiento de lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de la Emisora. El mismo está integrado de manera permanente por el Gerente General y por los responsables de las siguientes áreas: Legales (en el doble rol de responsable legal y responsable del Programa de Integridad), Recursos Humanos y Secretaría Corporativa; y como miembros no permanentes los responsables de Auditoría Interna y del área de Administración y Finanzas.

En la mencionada reunión de Directorio, la Sociedad también formalizó la posición de responsable del Programa de Integridad quien debe supervisar la administración e implementación de dicho Programa y debe contar con la autoridad y los recursos suficientes para administrar el Programa en el día a día de TGLT.

## 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 siguiente tabla muestra la conformación actual de la Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueran elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de febrero de 2019. De acuerdo con la Resolución Técnica N° 15 del Consejo de Ciencias Económicas y la Sección III, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV, todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora son independientes.

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
Adriana Tucci	Síndico	Abogada	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

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.

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

*Ignacio Fabián Gajst.* El Sr. Gajst es síndico titular de la Comisión Fiscalizadora de TGLT. Además, es síndico suplente en La Caja de Ahorro y Seguros SA, y es consultor y asesor de diversas empresas, siendo el socio fundador del Estudio Gajst & Asociados. Desde antes de graduarse trabajó en el estudio Pistrelli Díaz y Asociados (corresponsales de Arthur Andersen & Co.). Ejerce como docente en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires, y ejerció como docente entre otras en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad del Nordeste, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Salta, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Misiones, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Formosa, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Comahue, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de General Sarmiento y Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad de la Empresa (UADE). El Sr. Gajst es contador público egresado de la Universidad de Buenos Aires, donde también se graduó en el Posgrado de Especialización en Sindicatura Concursal.

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

*Fernando G. Sasiain.* Es abogado egresado de la ciudad de Buenos Aires (1996). Realizó una maestría en derecho empresarial (MDE) de la Universidad Austral (2004), una especialización en aspectos legales de las Finanzas Corporativas en el Centro de Estudios de Derechos Profundizados y realizó el Programa de Especialización en Derecho de Internet y Nuevas Tecnologías en la Universidad de San Andrés (2017), y el Programa de Inmersión Digital en Digital House (2019). Trabajo en más de 15 años en los estudios Beccar Varela y Bruchou, Fernández Madero y Lombardi. Ha asesorado al Directorio y Comisión Fiscalizadoras de empresas de primer nivel y representado a importantes compañías del exterior.

*Ignacio R. Arrieta.* El Sr. Arrieta es abogado, por la Universidad de Buenos Aires, especializado en derecho corporativo, con un enfoque en fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y private equity. En 2003 obtuvo un LL.M. en la Universidad de Chicago. Es miembro del BAR del Estado de Nueva York. El Sr. Arrieta ha ejercido como director independiente y síndico en varias empresas públicas y admitidas al régimen de oferta pública, entre ellas, Petrobras Energía y Participaciones S.A., Quickfood S.A., Nortel Inversora S.A. y Genneia S.A.

*Silvana Elisa Celso.* La Sra. Celso nació el 8 de diciembre de 1973. Es síndica titular de la Comisión Fiscalizadora de TGLT. Actualmente es socia del Estudio Gajst & Asociados SC. Se graduó en 1997 de contadora pública en la Universidad de Morón.

*Alfredo Germán Klein.* Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica Argentina. Se desempeñó como abogado en los estudios Brons & Salas y Cambiaso y Ferrari. Es socio fundador del estudio Fargosi, Klein & Sasiain.

*Adriana Tucci.* Abogada, graduada en la Universidad de Buenos Aires. Trabajo durante 3 años en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y se desempeñó como abogada en los estudios Sanchez Elia & Asociados y Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. Asimismo, durante el 2018 la Sra. Tucci ha formado parte del Directorio de Caputo.

## Política ambiental y/o de sustentabilidad

TGLT construye y desarrolla proyectos inmobiliarios que garantizan una integración saludable 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.

A la hora de construir y desarrollar nuevos proyectos, procuramos generar espacios más sanos y seguros para sus ocupantes, que demuestran nuestro compromiso con el medioambiente y la sociedad en general 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 mediante la utilización eficiente de la energía y la conservación de materiales y recursos. 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.

Asimismo, establecemos como Política Ambiental implementar un Sistema de Gestión que prevenga y controle la contaminación en todas las obras que ejecutamos, tanto para terceros, como propias. Contamos con un Manual de Gestión Ambiental y Mitigación de Riesgos, el cual contiene el Código de Conducta Medioambiental y el Programa Ambiental. Periódicamente comunicamos a todo el personal involucrado los cambios de dicho Manual. La Sociedad se preocupa por el cuidado del medio ambiente, habiendo implementado en sus obras distintos procesos con el propósito de reducir el consumo de energía, y tratar adecuadamente los efluentes y desechos, reciclando en el caso que fuera posible.

Asimismo, establecemos nuestro compromiso con el medioambiente a través de nuestro sistema de gestión ambiental, cuyas políticas de gestión contemplan el uso sostenible de recursos, la protección de los ecosistemas, el cumplimiento de los requisitos legales y otros requisitos, y la mejora continua del sistema de gestión para la mejora del desempeño ambiental.

TGLT ha sido contratado por terceros para la construcción de obras cuyo proceso de ejecución se enmarcó en el sistema de certificación L.E.E.D. (Leadership in Energy & Environmental Design) habiendo alcanzado el nivel de certificación "Silver", logrando como resultado, el certificado "Edificio Sustentable" en la categoría "New Construction".

En el mes de febrero de 2018 la Sociedad ha obtenido la certificación ISO 14001:2015 (medioambiente) y se encuentra en proceso de certificación de la norma ISO 45001:2018 (seguridad y salud en el trabajo), cuya fecha de homologación está estimada para mayo de 2021. El alcance de nuestro sistema de gestión ambiental comprende la "Construcción, instalación, asistencia técnica y mantenimiento de obras civiles y electromecánicas en las áreas de minería, energía, petróleo y gas desarrollados en el ámbito de la República Argentina" OHSAS 18001:2007 (seguridad, higiene, salud ocupacional y medioambiente) que alcanza a las obras de empresas del sector energético.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

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-externo 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 de las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prevenir 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 la Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad que responde específicamente al Comité de Auditoría, a los fines de 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, esta Gerencia 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](http://www.tglt.com/ri) para su versión en español y [www.tglt.com/ir](http://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 telefónicas 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) 5252 5050 o a través de e-mail a la dirección [inversores@tglt.com](mailto:inversores@tglt.com) para solicitar más información.

## XI. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El día 11 de diciembre de 2019, la Sociedad emitió y puso a disposición de los inversores participantes de las Ofertas, Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732. En este contexto, cada nueva acción preferida dio un derecho a su tenedor a recibir dividendos preferentes y acumulativos, calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementaría en un 1% anual si los dividendos preferidos no fueran 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. Para evitar dudas, se estableció que el incremento sobre la tasa anual fue aplicable sobre todos los Dividendos Preferidos acumulados e impagos hasta la fecha en que tales Dividendos Preferidos fueron pagados. Para mayor información sobre este tema, véase el prospecto "Hasta 80.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A (con posibilidad de ser ampliada por hasta 92.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A) y hasta 250.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B (con posibilidad de ser ampliada por hasta 287.500.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B)"; 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](http://www.ri.tglt.com). También puede ser consultado en la página web de la CNV ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)) en la sección "Información Financiera" correspondiente a la Sociedad donde se encuentra publicado bajo el ID #2538575 del 1 de noviembre de 2019.

De este modo, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad contaba con 39.033.842 Acciones Preferidas Clase A, 140.796.732 Acciones Preferidas Clase B (ambas con derecho a un voto por acción y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos), y 80.655.424 Acciones Ordinarias. Asimismo, dado que se cumplieron ciertas condiciones, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad determinó la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas (incluyendo su correspondiente Dividendo Preferido), conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019. Para mayor información, véase la sección "III.2.1 Conversión obligatoria de Obligaciones Convertibles y Acciones Preferidas" bajo el título "III.2. Hechos relevantes posteriores al ejercicio".

Se deja constancia que, como consecuencia de estas conversiones, a partir del 10 de febrero de 2020 el capital social de TGLT queda conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán parí passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

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, 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 N° 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.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## XII. PERSPECTIVAS

El contexto político y principalmente económico de Argentina para el año 2020 está siendo fuertemente marcado por los impactos generados por el brote de COVID-19 y por las medidas mitigadoras impulsadas por el Poder Ejecutivo Nacional en consecuencia.

El surgimiento y la diseminación del virus Covid-19 han generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global. En marzo de 2020, varios gobiernos de todo el mundo implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluyendo el cierre de fronteras y la prohibición de viajar hacia y finalmente el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales.

En la Argentina, el Gobierno Nacional estableció, entre otras, la emergencia pública sanitaria por el plazo de un año, el cierre de las fronteras, la cuarentena obligatoria para ciertas personas, la suspensión de clases y la suspensión temporal de vuelos y micros de larga distancia, entre otras medidas tendientes a disminuir la circulación de la población. Se dispuso el aislamiento social preventivo y obligatorio a partir del 20 de marzo, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/ producción de servicios y productos esenciales.

Con fecha 7 de noviembre de 2020, el Poder Ejecutivo nacional dictó el Decreto 875/2020 por el cual se modifica en cierta parte del territorio nacional la medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) por el establecimiento de distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO). Como principales diferencias que distinguen ambas medidas, bajo el DISPO el Poder Ejecutivo establece que durante la vigencia de la misma, las personas deberán mantener entre ellas una distancia mínima de dos metros, utilizar tapabocas en espacios compartidos, higienizarse asiduamente las manos, toser en el pliegue del codo, desinfectar las superficies, ventilar los ambientes y dar estricto cumplimiento a los protocolos de actividades y a las recomendaciones e instrucciones de las autoridades sanitarias provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacional. Asimismo, solo podrán realizarse actividades económicas, industriales, comerciales o de servicios, en tanto posean un protocolo de funcionamiento aprobado por la autoridad sanitaria provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que contemple la totalidad de las recomendaciones e instrucciones de la autoridad sanitaria nacional y restrinja el uso de las superficies cerradas permitiendo como máximo el uso del 50% de su capacidad. Como punto aclaratorio, la medida establece que para mantener el distanciamiento social en lugares cerrados se debe limitar la densidad de ocupación de espacios (salas de reunión, oficinas, comedor, cocina, vestuarios, etcétera) a una persona cada dos metros cuadrados de espacio circulable, pudiéndose utilizar para ello la modalidad de reserva del espacio o de turnos prefijados. Por último, cabe destacar que queda prohibido el servicio público de transporte de pasajeros interurbano, interjurisdiccional e internacional, salvo para los casos expresamente autorizados.

Advertimos expresamente que la medida aquí mencionada puede ser revertida al ASPO y/o dejada sin efecto de igual forma y en los tiempos en que fue sancionada.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente.

Con la emisión del Decreto de aislamiento obligatorio de fecha 20 de marzo, la Sociedad debió suspender sus actividades de construcción y a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros sólo se han reanudado parcialmente trabajos en algunas obras donde los comitentes han obtenido los correspondientes permisos de trabajo. Asimismo, si bien se han producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios en la medida que la actividad continúe regularizándose. No obstante, no puede cuantificar razonablemente en qué medida el Coronavirus afectará a futuro el negocio de la Sociedad y los resultados de sus operaciones de extenderse de manera prolongada esta situación.

Dentro de este contexto, se han implementado una serie de acciones, que incluyeron: (i) la suspensión de ciertos trabajadores y/o el pago de sumas no remunerativas, equivalentes a un porcentaje de la remuneración habitual de los trabajadores, (ii) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto, (iii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios, (iv) la negociación con los proveedores para extender los plazos de pago, (v) la reducción de las inversiones de capital al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19, y (vi) la capitalización de los intereses de sus principales financiamientos bancarios.

Más allá de este contexto, profundizado por la actual volatilidad macroeconómica, la Sociedad, habiendo culminado exitosamente a inicios de este año el plan integral de recapitalización (mediante el cual redujo sensiblemente su nivel de deuda financiera logrando así mejorar su estructura de capital de forma sostenible), se encuentra en una posición notablemente más sólida para afrontar los desafíos que este contexto pueda plantear y enfocar sus recursos al desarrollo y crecimiento de todas sus líneas de negocios. Aspiramos a que en los meses venideros la Compañía recupere un nivel de actividad sostenido en el segmento de Construcción, el cual cuenta con un backlog (contratos en cartera) de más de \$ 7.091,1 millones, concentrados primordialmente en el sector privado, y el cual incluye la nueva obra adjudicada en Uruguay, Taurus UPM 2 (pero no incluye la nueva obra Queen Moldes, ya que el contrato se celebró posterior al cierre), lo que marca el inicio de la expansión territorial de la Sociedad en el segmento de Construcción. A su vez, orientamos nuestros recursos a consolidar los proyectos de real estate que tenemos en curso y al potencial lanzamiento de nuevos proyectos.

Como parte de su plan estratégico, la Compañía continuará a su vez trabajando en fortalecer sus procesos, sistemas de gestión y estructura de recursos humanos de modo tal que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos.

TGLT S.A.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

## 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 31 de marzo de 2020.

**EL PRESIDENTE**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## 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 un reporte del 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 2020.

#### A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

##### Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

#### ***1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.***

Como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un programa de integridad en los negocios que encuentra su reflejo en la misión, visión y valores de TGLT. Dicho programa se encuentra compuesto por el 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”).

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.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

**2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.**

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 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, a raíz de los efectos económicos y sociales del Covid-19 y sus consecuencias específicas en el sector de construcción y real estate, el Directorio ha sido forzado a tomar un ejercicio más para aprobar en sentido formal, a partir del presente ejercicio 2021, los lineamientos estratégicos y de planeamiento de negocios, y el presupuesto anual y los objetivos organizacionales de desempeño, sin perjuicio que para el ejercicio 2020 el Directorio realizó las funciones aquí descriptas pero sin volcarlo formalmente en las actas societarias correspondientes.

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 mediante el seguimiento de un tablero de control con actualizaciones mensuales, que proporciona al Directorio información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos fijados.

**3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.**

El Directorio aprueba políticas referidas a:

- 1) Riesgos, como ser:
  - a. Por aumento de costos de construcción;
  - b. Por demanda de producto;
  - c. Por incumplimientos de los contratistas;
  - d. Financieros, como ser por tipo de cambio, tasa de interés, acceso al financiamiento;
  - e. Crediticios;
  - f. Liquidez.
- 2) Control interno; y
- 3) Prevención de fraudes.

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. Responde a este último Comité el área de Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad.

**4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.**

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. Asimismo, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un programa de integridad en los negocios basado en los riesgos identificados. Dicho programa se encuentra compuesto por el 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”).

El programa encuentra su base en el Código de Conducta y Ética, el cual proporciona los elementos clave que guían a los directores y empleados en su accionar frente a problemas reales o potenciales de ética o cumplimiento. El programa incluye, entre otros, capacitaciones periódicas para todos los empleados y miembros del Directorio, canales de denuncia anónima abiertos a terceros, protección de denunciantes e investigación de denuncias, política anti-corrupción, evaluación de integridad de terceros, política de conozca a su cliente, y política de sanciones comerciales.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad: (i) modificó su estructura de control interno, pasando a depender la Gerencia de Auditoría Interna directamente del Comité de Auditoría de la Sociedad; (ii) formalizó y designó la posición de responsable del programa de integridad y su correspondiente responsable; y (iii) constituyó un Comité de Integridad cuyo foco es impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos normativos, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados a lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT..

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

**5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.**

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable y eficiente en beneficio de la Sociedad. Atento lo mencionado, el Directorio considera que, en la medida que sus miembros cumplan debidamente con sus responsabilidades, no resulta necesario fijar límites para participar en el Directorio u otras posiciones 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.

Tanto el Directorio como sus comités tienen reglas claras para su funcionamiento y organización, las cuales serán revisadas y divulgadas a través de la página web de la compañía durante el próximo ejercicio.

## B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios	
VI.	El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
VII.	El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.
VIII.	El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

**6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.**

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 del Presidente 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.

Mismos criterios se imponen sobre los funcionarios que ejercen como Presidente de los distintos Comités con los que cuenta TGLT.

**7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.**

Si bien el Directorio expone los resultados de su gestión conjunta 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, el mismo analizará la conveniencia de implementar la realización de evaluaciones de desempeño para los diferentes comités y para el Directorio en general, e individuales de sus miembros.

**8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.**

El Directorio, a través de su delegación en 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.

**9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.**

La función de la Secretaría Corporativa es llevada a cabo por el departamento de Asuntos Legales, Integridad y Compliance, el cual a través de sus miembros actúa en su competencia como apoyo al Presidente del Directorio, tanto en la administración efectiva del

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

órgano como en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

**10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.**

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.

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, quienes trabajan en el desarrollo de sus planes durante cada inicio de ejercicio. Adicionalmente, en el caso del plan de sucesión del Gerente General, el Presidente del Directorio asegurará que los miembros del órgano que preside se encuentren involucrados en el desarrollo y formalización del mismo, en colaboración con toda la gerencia.

Motivos fundados en Covid-19 y la coyuntura económica local han forzado a desplazar este objetivo para el presente ejercicio entrante 2021, en el que el Directorio tiene previsto analizar y aprobar un plan de sucesión en relación a la figura del Gerente General, así como también respecto a los gerentes de primera línea de la Sociedad.

## C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

### Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

**11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.**

El artículo 7 del Estatuto Social establece que la administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio integrado por 7 (siete) miembros titulares e igual número de miembros suplentes, de los cuales al menos 4 (cuatro) miembros titulares y 4 (cuatro) 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.

El Directorio considera que actualmente la cantidad y composición de sus miembros se encuentra acorde a la complejidad de los procesos decisivos 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.

A la fecha, conforme a la normativa vigente de CNV, los directores independientes duran en sus cargos un plazo máximo de diez ejercicios desde su designación.

**12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.**

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones 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.

**13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.**

La Asamblea realiza la designación de los miembros del Directorio y cada uno de sus suplentes basada en la necesidad de experiencias y capacidades específicas que requiera la Sociedad de acuerdo a sus planes y estrategias, procurando de esta manera conformar un equipo diverso que posea los diferentes perfiles necesarios para llevar a cabo la gestión integral del negocio, independientemente de su género, origen geográfico, edad, perfil étnico, y cualquier otra característica distinta de su capacidad y experiencia.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## **14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.**

Durante el proceso de evaluación previa a su designación en el Directorio, los nuevos miembros analizan la información y documentación pública de la Sociedad. Durante dicho proceso los mismos cuentan con la posibilidad de evacuar sus dudas y determinar cuáles son los temas relevantes a los que deberá prestar mayor atención.

Luego de su incorporación, el Directorio realiza una reunión de presentación de los nuevos miembros con la gerencia. A partir de la misma comienzan a recibir la información necesaria para cada reunión junto con el resto de los miembros, teniendo la posibilidad también de solicitar aclaraciones o ampliaciones de la información recibida.

## **D) REMUNERACIÓN**

### **Principios**

- |            |  |
|------------|--|
| <p>XI.</p> | <p>El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.</p> |
|------------|--|

## **15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.**

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad contó con un Comité de Compensaciones integrado por miembros del órgano de administración, quienes tuvieron a su cargo la revisión, recomendación e implementación de cuestiones relacionadas con la remuneración de los directores y gerentes de primera línea de la Sociedad. Dicho Comité de Compensación está compuesto íntegramente por directores independientes y se reúne al menos una vez por año para revisar y recomendar sobre las cuestiones de su competencia, habiéndose reunido muy frecuentemente durante el año 2020 debido a la coyuntura generada por el Covid-19 y sus consecuencias en materia económica y social.

## **16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.**

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 vincula 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.

Durante el ejercicio 2020, el Comité de Remuneración analizó cuestiones de su incumbencia que sometió a consideración del Directorio, tanto la elaboración de políticas de remuneración de la Sociedad –incluyendo la determinación e instrumentación de los correspondientes contratos de trabajo entre la Sociedad y miembros de la gerencia de primera línea de la Sociedad -, como la administración de cualquier plan de incentivo mediante opciones que exista actualmente o que se implemente en el futuro. Es objetivo del Comité de Remuneración profundizar estas metas durante el ejercicio 2021.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios	
XII.	El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.
XIII.	El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.
XIV.	El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
XV.	El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
XVI.	El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

***17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.***

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud de 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 (vgr. tablero de control mensual) - 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. ***El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.***

A partir del ejercicio 2020, la Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad reporta de manera directa, mantiene y coordina reuniones periódicas con el Comité de Auditoría, el cual evalúa su desempeño anualmente y realiza una revisión periódica del avance de los objetivos incluidos en el plan anual de auditoría, garantizando los recursos necesarios para el cumplimiento del mismo.

***El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.***

La Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna, dependiente del Comité de Auditoría de la Sociedad, cuyas funciones principales son evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos, verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la Sociedad, entre otras cuestiones. Tal como fuera indicado en el punto anterior, el Comité de Auditoría realiza seguimiento y evaluación periódica de su trabajo y considera que el mismo cuenta con la experiencia, capacitación y autoridad necesaria para ejercer su función de manera efectiva e independiente.

***18. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.***

La Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna 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. Tal como fuera indicado en los puntos anteriores, la Gerencia de Auditoría Interna depende del Comité de Auditoría, brindando esta característica la independencia sobre aquel funcionario para ejecutar su plan de actuación por fuera de la órbita de la Gerencia de la Sociedad. Sin perjuicio de lo cual, se destaca que el Comité de Auditoría realiza seguimiento y evaluación periódica de su trabajo y considera que el mismo cuenta con la experiencia, capacitación y autoridad necesaria para ejercer su función de manera efectiva e independiente.

***19. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.***

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 número de suplentes, quienes

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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, destacando que para los ejercicios 2020 y 2021, la totalidad de sus miembros son independientes. 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.

Asimismo, el Comité de Auditoría cuenta con un reglamento interno que regula el correcto funcionamiento del órgano societario.

## **20.El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.**

El Comité de Auditoría se reúne trimestralmente con los Auditores Externos a fin de que éstos 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 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.

## F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

### Principios

- |        |  |
|--------|--|
| XVII.  | El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.   |
| XVIII. | El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas. |

## **21.El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.**

Como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad, conducta y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un 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 políticas mencionadas son comunicadas a los destinatarios de manera periódica. Dicho Código es de acceso público a través del portal institucional de la Sociedad.

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.

## **22.El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

***o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.***

Como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un programa de integridad en los negocios basado en los riesgos identificados. Dicho programa se encuentra compuesto por el 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”).

El programa encuentra su base en el Código de Conducta y Ética, el cual proporciona los elementos clave que guían a los directores y empleados en su accionar frente a problemas reales o potenciales de ética o cumplimiento. El programa incluye, entre otros, capacitaciones periódicas para todos los empleados y miembros del Directorio, canales de denuncia anónima abiertos a terceros, protección de denunciantes e investigación de denuncias, política anti-corrupción, evaluación de integridad de terceros, política de conozca a su cliente, y política de sanciones comerciales.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad: (i) formalizó y designó la posición de responsable del programa de integridad y su correspondiente responsable; y (ii) constituyó un Comité de Integridad cuyo foco es impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos normativos, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados a lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT.

***23.El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.***

La Sociedad cuenta con un Código de Conducta y Ética Empresarial 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.

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 Nº 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.

Por último, la Sociedad tiene constituido un Comité de Auditoría que, dentro de sus distintas facultades, incluye y ejecuta políticas de referidas a operaciones entre partes relacionadas o por conflictos de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas principales.

## G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios	
XIX.	La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.
XX.	La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
XXI.	La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
XXII.	La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

***24.El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.***

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.

La Sociedad cuenta con un sitio web ([www.tglt.com](http://www.tglt.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.

La Sociedad cuenta con un departamento de relaciones con el inversor, dependiente de la Gerencia de Finanzas, por medio de la cual se brinda información a los distintos actores del mercado, sean estos inversores y/o público en general. Durante el ejercicio 20210, la Sociedad tiene como meta profundizar el alcance del mencionado departamento.

## ***25.El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.***

Las diferentes áreas de la Sociedad cuentan con estrategias individuales de comunicación con los distintos stakeholders a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio. A partir de estas relaciones, la Gerencia General, conforme los lineamientos del Directorio, identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como ser redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

## ***26.El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.***

La Gerencia de Asuntos Legales, Integridad y Compliance, actuando como secretaría de Directorio, distribuye a los accionistas el paquete de información relativo a la Asamblea que se esté por celebrar. Esta distribución se realiza por medio del agente depositario de nuestras ADR, Bank of New York Mellon, y mediante el contacto que realizan los accionistas interesados por medio del canal de comunicación del departamento de Relaciones con Inversiones habilitado por la Sociedad a tales efectos.

## ***27.El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.***

El estatuto vigente de la Sociedad expresamente incluye la posibilidad de celebrar la Asamblea a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descrito en el punto anterior.

## ***28.La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.***

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.



# **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**TGLT S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

*(Por el ejercicio de doce meses)*

## EJERCICIO ECONÓMICO Nº 16 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2020

# ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

### 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: 23 de mayo de 2019

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 1.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 21 a los estados financieros consolidados.

<b>Composición del Capital</b>		
<i>(cifras en pesos, valores enteros)</i>		
<b>Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) § 1</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Emitido, suscripto, integrado e inscripto</b>
Ordinarias	924.990.607	130.455.424
Acciones Preferidas Clase A	-	39.033.842
Acciones Preferidas Clase B	-	140.796.732
	<b>924.990.607</b>	<b>310.285.998</b>

Se hace saber al público inversor que habiéndose cumplido las condiciones requeridas, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

Se deja constancia que, como consecuencia de estas conversiones y a todos los efectos (incluyendo el Artículo Cuarto del Estatuto Social), a partir del 10 de febrero de 2020 el capital social de TGLT queda conformado por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

50

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	137.890	165.180
Activos intangibles	6	1.563	49.887
Propiedades de inversión	33	1.586.055	2.018.094
Inversiones en Sociedades	42,4	4.136.249	4.765.570
Plusvalía	7	1.499.826	1.499.826
Inventarios	8	2.476.504	2.887.230
Activos por impuestos	9	181.885	835.593
Otros créditos	10	5.693	8.492
Créditos con partes relacionadas	29	566.378	317.077
Créditos por ventas	11	330.146	332.187
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>10.922.189</b>	<b>12.879.136</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos del contrato		2.765	2.765
Inventarios	8	921.462	1.993.330
Otros créditos	10	1.068.597	1.504.376
Créditos con partes relacionadas	29	758.187	991.700
Créditos por ventas	11	1.631.201	1.881.091
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	275.674	803.291
<b>Total del activo corriente</b>		<b>4.657.886</b>	<b>7.176.553</b>
<b>Total del activo</b>		<b>15.580.075</b>	<b>20.055.689</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.973.252	6.035.850
<b>Total de patrimonio neto</b>		<b>4.973.252</b>	<b>6.035.850</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con partes relacionadas	29	65.734	11.470
Otras cuentas por pagar	13	17.528	24.626
Pasivos por contratos	14	3.116.380	2.991.306
Préstamos	15	2.891.208	4.028.716
Otras cargas fiscales	16	38.008	68.724
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>6.128.858</b>	<b>7.124.842</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	17	271.613	208.501
Otras cuentas por pagar	13	110.411	1.359.869
Pasivos por contratos	14	528.754	1.621.138
Deudas con partes relacionadas	29	604.656	139.114
Préstamos	15	1.424.509	1.306.903
Otras cargas fiscales	16	66.741	136.036
Pasivos por impuestos	18	702	152
Remuneraciones y cargas sociales	19	216.525	269.381
Deudas comerciales	20	1.254.054	1.853.903
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>4.477.965</b>	<b>6.894.997</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>10.606.823</b>	<b>14.019.839</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>		<b>15.580.075</b>	<b>20.055.689</b>

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

51

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Ingresos por actividades ordinarias	22	4.564.509	11.701.485
Costos de las actividades ordinarias	23	(4.102.966)	(9.967.151)
<b>Resultado bruto</b>		<b>461.543</b>	<b>1.734.334</b>
Gastos de comercialización	24	(186.005)	(496.880)
Gastos de administración	25	(474.110)	(891.160)
Otros gastos operativos		(183.424)	(309.181)
Otros gastos		(48.802)	(36.758)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(432.039)	26.956
Venta de propiedades de inversión	33	-	(164.631)
Otros ingresos y egresos, netos	26	(188.419)	233.416
<b>Resultado operativo</b>		<b>(1.051.256)</b>	<b>96.096</b>
Resultado por inversiones en sociedades		(612.673)	49.855
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	27	(571.614)	(5.407.706)
Ingresos financieros	27	447.638	261.880
Costos financieros	27	(1.527.504)	(2.508.303)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.163.599	4.681.998
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(2.151.810)</b>	<b>(2.826.180)</b>
Impuesto a las Ganancias	28	(601.610)	(219.235)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(2.753.420)</b>	<b>(3.045.415)</b>
<b>Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida</b>			
Resultados por posición monetaria de una inversión en el extranjero		217.732	-
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(145.560)	(150.042)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>72.172</b>	<b>(150.042)</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(2.681.248)</b>	<b>(3.195.457)</b>
<b>Pérdida del ejercicio atribuible a:</b>			
Participación controladora		(2.753.420)	(3.045.415)
<b>Total del ejercicio</b>		<b>(2.753.420)</b>	<b>(3.045.415)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico	35	(3,22)	(39,62)
Diluido	35	(0,86)	(4,07)
<b>Resultado integral total del período atribuible a:</b>			
Participación controladora		(2.681.248)	(3.195.457)
<b>Total de la pérdida del ejercicio</b>		<b>(2.681.248)</b>	<b>(3.195.457)</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2020</b>	250.733	1.010.251	9.752	16.873.962	(335)	-	120.383	18.264.746	845	16.070	(78.406)	(592.383)	(11.575.022)	6.035.850	-	6.035.850
Acciones preferidas clase A y B (1)	614.705	177.445	-	(563.742)	-	-	-	228.408	-	-	-	-	-	228.408	-	228.408
Canje de acciones ordinarias (1)	49.800	15.189	-	1.325.253	-	-	-	1.390.242	-	-	-	-	-	1.390.242	-	1.390.242
Adquisición de sociedades	-	-	-	111.393	-	-	(111.393)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.753.420)	(2.753.420)	-	(2.753.420)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.172	-	72.172	-	72.172
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.172	(2.753.420)	(2.681.248)	-	(2.681.248)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>915.238</b>	<b>1.202.885</b>	<b>9.752</b>	<b>17.746.866</b>	<b>(335)</b>	<b>-</b>	<b>8.990</b>	<b>19.883.396</b>	<b>845</b>	<b>16.070</b>	<b>(78.406)</b>	<b>(520.211)</b>	<b>(14.328.442)</b>	<b>4.973.252</b>	<b>-</b>	<b>4.973.252</b>

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2019</b>	71.993	939.103	-	3.992.775	(335)	122.050	1.182.378	6.307.964	845	16.070	(77.246)	(442.341)	(8.529.607)	(2.724.315)	-	(2.724.315)
Acciones preferidas clase A y B (1)	179.830	64.992	-	12.796.905	-	-	(1.061.995)	11.979.732	-	-	-	-	-	11.979.732	-	11.979.732
Canje de acciones ordinarias (1)	(9.752)	-	9.752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	(745)	-	(745)	-	-	(1.160)	-	-	(1.905)	-	(1.905)
Canje de acciones	8.662	6.156	-	84.282	-	(121.305)	-	(22.205)	-	-	-	-	-	(22.205)	-	(22.205)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.045.415)	(3.045.415)	-	(3.045.415)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150.042)	-	(150.042)	-	(150.042)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150.042)	(3.045.415)	(3.195.457)	-	(3.195.457)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>250.733</b>	<b>1.010.251</b>	<b>9.752</b>	<b>16.873.962</b>	<b>(335)</b>	<b>-</b>	<b>120.383</b>	<b>18.264.746</b>	<b>845</b>	<b>16.070</b>	<b>(78.406)</b>	<b>(592.383)</b>	<b>(11.575.022)</b>	<b>6.035.850</b>	<b>-</b>	<b>6.035.850</b>

(1) Ver Nota 43.

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

53

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Vicepresidente

TGLT S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO**

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<b>Actividades de operación</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	Dic 31, 2019
Resultado del ejercicio	(2.753.420)	(3.045.415)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Impuesto a las Ganancias	601.610	219.235
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	32.981	40.952
Amortizaciones de activos intangibles	48.802	36.758
Resultado por inversiones en sociedades	758.233	(49.855)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	432.039	(26.956)
Resultados por venta de activos	-	(221.720)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	164.631
Efecto de la conversión de estados financieros	(145.560)	(150.042)
Diferencia de cambio e intereses devengados	1.043.145	7.384.107
Valor actual de activos y pasivos	(2.526)	203.351
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.376.845)	(5.300.404)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	251.931	578.352
Otros créditos	438.578	1.696.866
Créditos con partes relacionadas	(15.788)	(497.726)
Otros activos	-	1.684.830
Otros activos financieros	-	155.734
Activos destinados a la venta	-	(28.147)
Inventarios	1.809.187	2.240.591
Activos del contrato	-	2.219
Activos por impuestos	653.708	555.915
Deudas comerciales	(599.849)	(478.292)
Remuneraciones y cargas sociales	(52.856)	(16.382)
Otras cargas fiscales	(404.195)	(274.420)
Deudas con partes relacionadas	519.806	41.101
Pasivos por contratos	(967.310)	(2.194.080)
Provisiones	229.988	64.595
Otras cuentas por pagar	949.879	(3.104.124)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (aplicado a) las actividades de operación</b>	<b>1.451.538</b>	<b>(318.326)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(5.798)	(14.533)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(2.203.909)	(2.121.509)
Pagos por compras de activos intangibles	(492)	-
Cobro por venta de activos	97.453	550.629
Cobro por ventas propiedades de inversión	-	515.986
Dividendos sociedades asociadas	104.001	72.880
Aportes en sociedades asociadas	-	(2.939)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión</b>	<b>(2.008.745)</b>	<b>(999.486)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos	(183.656)	(12.578.454)
Transacciones entre accionistas	-	9.075.403
Aportes de capital	-	3.240.492
Acciones a emitir	-	(1.905)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación</b>	<b>(183.656)</b>	<b>(264.464)</b>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(740.863)	(1.582.276)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	213.246	618.404
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	803.291	1.767.161
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)</b>	<b>275.674</b>	<b>803.289</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 1. Información corporativa

### 1.1. Modelo de negocios

TGLT S.A. opera como una Compañía constructora y desarrolladora inmobiliaria de proyectos de gran escala en Argentina y Uruguay.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, la Sociedad participa y controla todos los aspectos de desarrollo, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño y concepción del producto hasta la venta y comercialización del mismo. A lo largo de su historia, la Sociedad ha desarrollado o tiene en cartera 12 grandes proyectos que constan de alrededor de 400.000 metros cuadrados, y cuenta con marcas de calidad con alto reconocimiento en el mercado como *Forum*, destinada a proyectos de lujo de gran escala (típicamente más de 30.000 metros cuadrados), tales como Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, este último en Uruguay; y *Astor*, marca centrada en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, que van desde los 10.000 a los 30.000 metros cuadrados, como son Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo.

A inicios de 2018, TGLT adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denota la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por TGLT), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza.

Mediante esta adquisición (y posterior fusión), TGLT no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos sino que a la vez se convierte en una compañía de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite a TGLT mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

Así, 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.
- **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. Asimismo, tenemos el objetivo estratégico de desarrollar y adquirir edificios de oficinas corporativas AAA, centros logísticos premium y otros activos de renta de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente al mantenimiento de espacios públicos y saneamiento urbano.
- Adicionalmente, 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.

La Compañía opera como una empresa pública desde octubre de 2010, fecha en que completó su Oferta Pública de Acciones Inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (MERVAL), cotizando bajo el símbolo "TGLT". A su vez, 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. TGLT ha sido, y continúa siendo, una empresa activa en la búsqueda de apoyo por parte de importantes inversores institucionales tanto nacionales como extranjeros, así como de accionistas estratégicos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

55

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 64

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

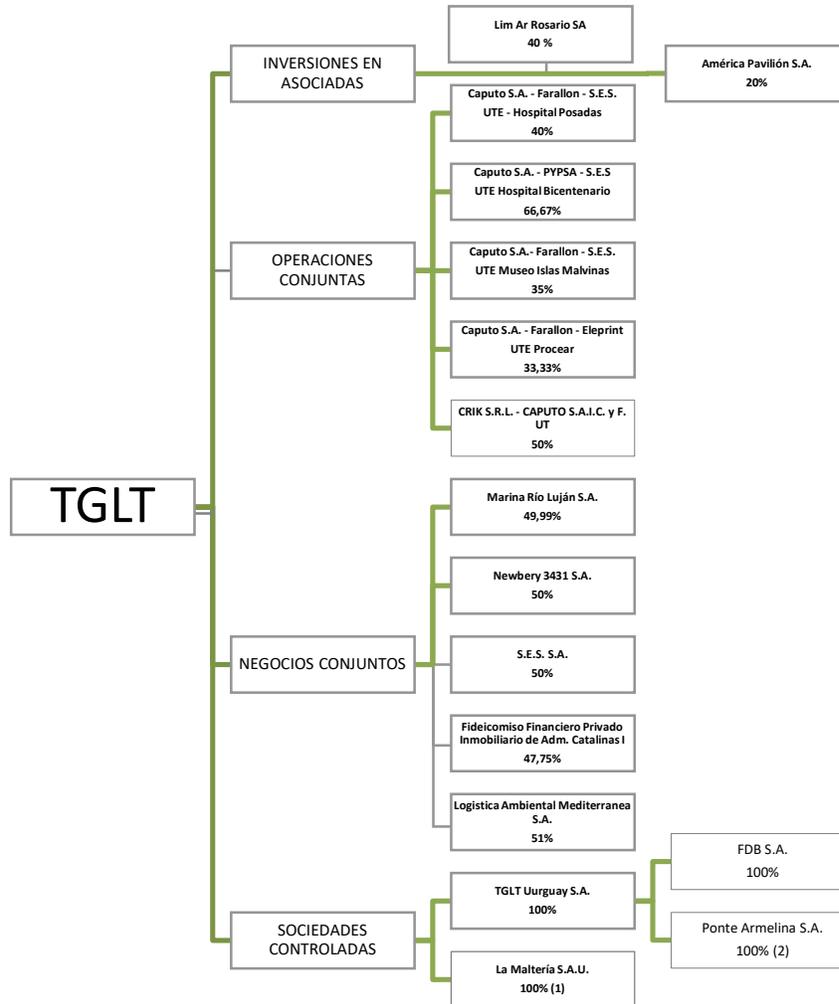
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 1. Información corporativa (continuación)

### 1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2020 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.

- (1) Con fecha 25 de mayo de 2020, La Maltería S.A. Realizó una Asamblea General y Extraordinaria, donde el Directorio aprobó (i) modificar la denominación social por “La Maltería S.A.U.” a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 94 bis de la Ley de Sociedades Comerciales y (ii) establecer que el cierre de ejercicio social pasará a ser el 31 de diciembre de cada año calendario. Estos cambios aún no se encuentran inscriptos en la IGJ.
- (2) Ver Nota 4.30

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

56

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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.

## 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, incluyendo las cifras correspondientes 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%.

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 36% y 54% para ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

### 3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

A continuación, se detallan las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por la Sociedad:

#### Marco Conceptual de las NIIF

En marzo de 2018, el IASB publicó un Marco Conceptual revisado y también emitió modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 y SIC-32. No todas las enmiendas, sin embargo, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a qué versión del marco al que hacen referencia (el marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el marco IASB de 2010 o el nuevo marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

#### Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8. Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición. El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan". La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

También las modificaciones en la NIC 1 buscan promover la coherencia en la aplicación de los principios y requerimientos contables para determinar si en el estado de situación financiera, la deuda o préstamos y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta, deben clasificarse como circulantes (por ser exigibles en el corto plazo o potencialmente por liquidarse dentro de un año) o no circulantes. Las modificaciones enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, y no en revelaciones ni el monto ni el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Adicionalmente, las modificaciones aclaran que la clasificación en el estado de situación financiera no se ve afectada por las expectativas de la entidad para ejercer su derecho a diferir la liquidación del pasivo. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

#### Modificaciones a la NIIF 3. Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas. Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

#### Enmiendas del IASB a las NIIF 7 e NIIF 9 relacionadas con la reforma IBOR

El IASB publicó enmiendas el 26 de septiembre de 2019, que "están diseñadas para respaldar la provisión de información financiera útil por parte de las compañías durante el periodo de incertidumbre que surge de la eliminación gradual de los índices de referencia de tasas de interés tales como las tasas interbancarias ofrecidas (Interbank Offered Rate - IBOR)".

Específicamente, las enmiendas:

- modifican los requisitos específicos de contabilidad de cobertura para que las entidades apliquen esos requisitos como si el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alteren debido a la reforma del índice de referencia de tasa de interés;
- aplican a todas las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma del índice de referencia de tasas de interés; y
- exigen revelaciones específicas sobre el grado en que las enmiendas afectan las relaciones de cobertura de las entidades.

La aplicación de estas modificaciones y/o enmiendas no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

#### Modificaciones a la NIIF 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

Las modificaciones introducen un expediente práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El expediente práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y
- No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La adopción de las modificaciones mencionadas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

#### Modificaciones a la NIIF 4, Contratos de Seguros en la aplicación de la NIIF 9, Instrumentos Financieros

La enmienda modifica la NIIF 4 brindando dos enfoques para las entidades que emiten contratos de seguros (aseguradoras): el enfoque de superposición y el enfoque de aplazamiento. Mientras que el enfoque de superposición permite reclasificar de resultados a otros resultados integrales alguno de los ingresos o gastos que surgen de los activos financieros designados, el enfoque de aplazamiento permite la exención temporal de no aplicar la NIIF 9 para entidades cuya actividad predominante es la emisión de contratos de seguros. La aplicación de ambos enfoques es opcional y se permite dejar de aplicar los enfoques cuando se adopte la nueva norma de contratos de seguros (NIIF 17). Mientras que el enfoque de superposición es efectivo cuando se aplica la NIIF 9 por primera vez, el enfoque de aplazamiento es efectivo para periodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018, con aplazamiento efectivo y hasta el 1 de enero de 2023.

La adopción de las modificaciones mencionadas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

#### Modificaciones a la NIC 16, Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y las condiciones necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad debe reconocer en el estado de resultados los ingresos de la venta de dichos elementos producidos, y el costo de producirlos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente a elementos de propiedad, planta y equipo que son llevados al lugar o condición necesario para operar en la manera intencionada por la administración en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

#### Modificaciones a la NIC 37, Costos para completar un contrato oneroso

Las enmiendas especifican que el costo de cumplimiento de un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato pueden ser costos incrementales de cumplimiento de ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa y materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto por depreciación de un elemento de propiedad, planta y equipo que es utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican de manera prospectiva para contratos cuyos costos de cumplimiento no han sido cubiertos por la Compañía en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## 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 ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

### 4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A., la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A y Ponte Armelina S.A, y La Maltería S.A.U.

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

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

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

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

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

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

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

El inversor evaluará nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descritos. 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

60

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.2. Bases de consolidación (continuación)

- 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 la Sociedad y de La Maltería S.A.U. están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., localizadas en la República Oriental del Uruguay, sus monedas funcionales son el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros de las entidades separadas, 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.

### 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. Al cierre del presente ejercicio no se cumplen con las condiciones de capitalización requeridas por la NIC 23.

### 4.5. Impuesto a la Ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de pérdidas y ganancias, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

La Sociedad determina el cargo contable por impuesto a las ganancias de acuerdo con el método del impuesto diferido, el cual considera el efecto de las diferencias temporarias originadas en la distinta base de medición de activos y pasivos según criterios contables e impositivos, a la tasa impositiva que promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados contables, se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, que de acuerdo a las últimas modificaciones introducidas por la en la Ley de Solidaridad Social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública N° 27.541 (la "Ley de Solidaridad Social"), se estableció una tasa del 30% para los ejercicios 2020 y 2021, y 25% a partir del ejercicio 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 64

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Con fecha 20 de septiembre de 2013 fue promulgada la Ley N° 26.893, que estableció un gravamen en concepto del mencionado impuesto con carácter de pago único y definitivo del 10% sobre los dividendos que se distribuyan en dinero o en especie –excepto en acciones o cuotas partes- a beneficiarios del exterior, y a personas físicas residentes en el país, sin perjuicio de la retención del 35% antes mencionada.

Finalmente, la Ley N° 27.430 de Reforma tributaria también estableció, entre otras cuestiones, una retención sobre los dividendos del 7% para los ejercicios 2018 y 2019, y del 13% a partir del 2020.

La Ley N° 27.468 publicada en el B.O. el 4 de diciembre de 2018 dispuso que a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primero, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios superase un 55%, un 30% y en un 15%, para el primero, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente.

La Sociedad aplicó al 31 de diciembre de 2020 el procedimiento de ajuste por inflación impositivo considerando que el IPC al 31 de diciembre de 2020 ha superado el 15% mencionado.

### 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 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 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 los bienes personales – responsable sustituto (continuación)

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, 2017 y 2018. 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.

La sociedad ya ha regularizado para los ejercicios 2020 y 2019 la provisión y el pago, respectivamente, del impuesto correspondiente.

### 4.8. 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.

### 4.9. 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 incurrían.

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 4.23.

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.

### 4.10. Activos intangibles

#### 4.10.1 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.10. Activos intangibles (continuación)

#### 4.10.2 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.

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.

#### 4.10.3 Derechos Contractuales

Corresponden a la asignación del Mayor Valor detectado sobre los contratos de trabajo de Caputo en la combinación de negocio y que luego de la fusión fueron asignados al rubro correspondiente. Se deprecian por igual periodos tenidos en cuenta en los flujos de fondos.

### 4.11. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros (continuación)

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.

### 4.12. Inventarios

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

#### 4.12.1 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.

#### 4.12.2 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.

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

### 4.13. Arrendamientos

La identificación de un arrendamiento se efectúa bajo un modelo de control, distinguiendo los arrendamientos y los acuerdos de servicios sobre la base de si existe un activo identificado controlado por el cliente. El control existe si el cliente posee (i) el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización del activo identificado, y (ii) el derecho de dirigir como es utilizado el activo.

Los activos que califican en arrendamiento requieren el reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del mismo, excepto para aquellos arrendamientos de corto plazo o de bajo valor de los activos.

El derecho de uso del activo es inicialmente reconocido al costo y subsecuentemente medido a costo (sujeto a ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización, de existir, ajustados por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento.

El derecho de uso del activo se re expresa mediante la aplicación del procedimiento de ajuste descrito en la Nota 3.2.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 64

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.13. Arrendamientos (continuación)

El pasivo por arrendamiento es inicialmente reconocido al valor actual de los pagos del arrendamiento que son pagados en dicho momento inicial; con posterioridad, el pasivo por arrendamiento es ajustado por interés (reconocido como gasto financiero) y los pagos del arrendamiento, así como por el impacto de modificaciones al arrendamiento, entre otros.

La Sociedad no posee acuerdos por arrendamientos significativos al 31 de diciembre de 2020.

### 4.14. 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.

### 4.15. 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.

### 4.16. Inversiones en Sociedades

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

De acuerdo con 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%.

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

### 4.17. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011 y la resultante de la compra de Caputo. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

66

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 64

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.18. 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 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 17 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

### 4.19. 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:

- 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. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.19. Instrumentos financieros (continuación)

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 ejercicio cuando se producen.

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

- 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 2020 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.

#### 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 "Préstamos", 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.20. 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.

#### 4.20.1. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 1 por acción y por acciones preferidas de valor nominal \$1 por acción.

#### 4.20.2. Ajuste de capital

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

#### 4.20.3. 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.

#### 4.20.4. 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.

#### 4.20.5. Prima por negociación de acciones propias

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

#### 4.20.6. 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.

#### 4.20.7. Reserva facultativa

Corresponde a reservas realizadas por la Sociedad a su valor nominal reexpresadas de acuerdo a la NIC 29.

#### 4.20.7. 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.

#### 4.20.8. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245- F° 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.20. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)

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.

### 4.21. 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.

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 2020. 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; l) Maquinarias y equipos 10 años; m) Rodados 5 años; n) Autoelevadores 10 años; ñ) Encofrados 5 años.

(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 con 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.21. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

#### 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.

#### d) Provisiones

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.

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.

### 4.22. 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;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.22. Reconocimiento de ingresos (continuación)

- 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.

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.

### 4.23. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.24. 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 ha emitido instrumentos de patrimonio que dan lugar acciones ordinarias potenciales. Dichas acciones son las acciones preferidas clase A y B, y las Obligaciones Negociables Convertibles. Por lo que el cálculo de la utilidad neta diluida por acción no coincide con el cálculo de la utilidad neta básica por acción.

### 4.25. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, 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.

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, 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 Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, suspende la aplicación de la alícuota del 13% para la distribución de dividendos, estableciéndola en el 7%.

### 4.26 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable en forma comparativa con el ejercicio anterior.

### 4.27 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma, y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

### 4.28 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía

La Sociedad comprueba el valor en libros de sus inventarios y de sus activos, y plusvalía, no sea mayor que el valor recuperable de los mismos, lo cual realiza al cierre de cada ejercicio, más frecuentemente si es que existieran indicios que pudieran resultar en cambios significativos en el valor de algún activo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.28 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía (continuación)

En este contexto, TGLT agrupa sus activos en las diferentes Unidades Generadoras de Efectivos ("UGE"). Éstas son activos o grupos de activos que generan entradas de efectivo que son en buena medida independientes del flujo de efectivo de otros activos o grupos de activos. A saber, las diferentes UGE se distribuyen en los siguientes dos segmentos:

**I. Segmento Construcción y Servicios**

Este segmento agrupa los activos relacionados a proyectos de construcción para terceras partes, así como las subsidiarias S.E.S. S.A., Logística Ambiental Mediterránea S.A. y LimpAr Rosario S.A.

**II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios**

Este segmento agrupa los activos relacionados tanto a los proyectos de desarrollo inmobiliario en curso, sea directamente por TGLT (como son Metra Puerto Norte y Astor San Telmo, entre otros) como a través de subsidiarias (como por ejemplo Forum Puerto del Buceo), como a activos de banco de tierra de la Compañía.

Esta segregación tiene en cuenta varios factores, entre los cuales prima el modo en que la Sociedad monitorea la operación del negocio o cómo toma decisiones de continuar o discontinuar activos y operaciones de la misma.

El importe recuperable se mide, dependiendo el caso, como el valor razonable menos el costo de venta, utilizando en dichos casos evaluaciones de terceras partes independientes, o bien por su valor de uso. Al evaluar el valor de uso se estima, para cada una de las diferentes UGE, el valor presente de sus flujos futuros de efectivo netos, los cuales son descontados a una tasa que refleja el costo medio ponderado del capital de la Compañía, utilizando en general tres escenarios, elaborados por la alta gerencia de la Compañía, con diferentes probabilidades de ocurrencia.

En el caso de que el valor recuperable fuera inferior a su valor en libros, se reconoce entonces una pérdida por deterioro en el estado de resultados, reduciendo así el valor del activo hasta su valor recuperable. Consecuentemente, una vez registrada una pérdida por deterioro de valor correspondiente a un activo, la base de cálculo futura tendrá en cuenta la reducción del valor del activo ya registrada.

#### Prueba de deterioro de la plusvalía

TGLT grupo realiza la prueba de deterioro de la plusvalía al menos una vez al año o más frecuentemente si existieran indicios de deterioro. Para ello, la Sociedad calcula el valor recuperable de la misma a través de su valor en uso y lo compara con su valor de libros. El valor de uso se determina descontando un flujo de efectivo estimado de los próximos 5 años, el cual fue construido en base a los supuestos aprobados por la gerencia de la Compañía, y se toma una tasa de crecimiento de largo plazo para flujos posteriores al mismo. Los principales supuestos para realizar la prueba de deterioro de la plusvalía atribuible a la UGE Construcción son los siguientes:

	<b>Dic 31, 2020</b>
Valor de la plusvalía	1.499.826
Valor de los activos netos relacionados	137.890
<b>Valor en libros de la UGE</b>	<b>1.637.716</b>
<b>Valor recuperable resultante</b>	<b>2.894.059</b>
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	18,69%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario base	1,50%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario optimista	2,50%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario pesimista	0,00%
Ponderación escenario base	50,00%
Ponderación escenario optimista	25,00%
Ponderación escenario pesimista	25,00%

(\*) TGLT utiliza una tasa de descuento que pondera el costo del capital y de la deuda antes de impuestos, la cual refleja los parámetros vigentes al momento de realizar el análisis.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 64

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### 4.29 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el ejercicio de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2020 no están afectados por factores estacionales.

### 4.30 Adquisiciones y disposiciones

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 se encuentra totalmente cancelado, mientras que al 31 de diciembre de 2019 ascendía a \$ 1.317.373 el cual se expone en el rubro "Otras cuentas por pagar" dentro del pasivo corriente.

Con fecha 24 de julio de 2018 la CNV aprobó la Oferta pública de adquisición de acciones dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$ 1 cada una y un voto por acción. La Oferta comenzó el 8 de agosto de 2018 y finalizó el 12 de septiembre de 2018. Han participado 24.719.128 acciones de Caputo. El precio fue de US\$ 0,799 por acción lo que totaliza un saldo de US\$ 19.751, el cual ha sido cancelado el 18 de septiembre de 2018. Producto de dicha transacción TGLT adquirió el 97,04% del capital social y de los votos de Caputo. El día 2 de noviembre de 2018 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la cual se consideró y aprobó la fusión por absorción entre TGLT S.A., como sociedad absorbente, y Caputo S.A., como sociedad absorbida, y los estados financieros separados especiales de fusión de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 y los estados financieros especiales consolidados de fusión al 30 de septiembre de 2018.

Asimismo, el 8 de mayo de 2019 la CNV aprobó la disolución de Caputo y el 23 de mayo de 2019 la IGJ aprobó la inscripción. El día 7 de junio de 2019 que en virtud de la fusión por absorción de Caputo S.A.I.C. y F. por parte de TGLT, aprobada por las respectivas asambleas de accionistas de la sociedad absorbida y de la sociedad absorbente celebradas el 2 de noviembre de 2018, conforme a la descripción efectuada en el Prospecto de Fusión por Absorción de fecha 22 de octubre de 2018, y habiéndose inscripto la fusión ante la Inspección General de Justicia con fecha 23 de mayo de 2019, en el día de la fecha se procedió al canje de todas las acciones de Caputo por nuevas acciones de TGLT, y a la consecuente solicitud de la cancelación de oferta pública de las acciones de Caputo. Como consecuencia de dicho canje, el capital social de TGLT se aumentó de 71.993.485 acciones a 80.655.424 acciones, es decir en la suma de \$8.661.939 (pesos ocho millones seiscientos sesenta y un mil novecientos treinta y nueve), mediante la emisión de 8.661.939 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 y con derecho a 1 voto por acción. Ver Nota 21.

#### Adquisición de La Maltería S.A

Con fecha 11 de diciembre de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de La Maltería S.A. a través del aporte de su accionista IRSA. Ver Nota 44 a los presentes estados financieros.

#### Adquisición de las acciones de Ponte Armelina S.A. por parte de TGLT Uruguay S.A.

El 2 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay S.A (TGLT Uruguay) una subsidiaria 100% de propiedad de la Sociedad radicada en República Oriental del Uruguay, adquirió las acciones representativas del 100% del capital social y votos, de la sociedad Ponte Armelina S.A. ("PASA"), radicada en la Zona Franca de República Oriental del Uruguay. El precio de la transacción fue de U\$Y 9.000 (pesos uruguayos).

TGLT Uruguay ha participado de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. ("Blanvira") y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira, con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay y Blanvira han suscripto el correspondiente acuerdo de construcción. PASA, accederá al acuerdo tan pronto como se cumplan las condiciones previstas en el mismo a tales efectos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 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	Encofrados	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2020	10.677	6.808	164.982	81.782	29.659	2.883	22.233	319.024
Adquisiciones	-	2.030	-	-	-	-	3.768	5.798
Ajuste por conversión	472	646	-	1.613	-	-	-	2.731
Bajas	-	-	-	-	(622)	-	-	(622)
<b>Total</b>	<b>11.149</b>	<b>9.484</b>	<b>164.982</b>	<b>83.395</b>	<b>29.037</b>	<b>2.883</b>	<b>26.001</b>	<b>326.931</b>
Depreciaciones								
Balance al 1º de enero de 2020	(7.230)	(5.522)	(40.520)	(69.079)	(17.879)	(2.693)	(10.921)	(153.844)
Depreciaciones	(842)	(945)	(16.606)	(4.195)	(4.733)	(190)	(5.470)	(32.981)
Ajuste por conversión	(450)	(619)	-	(1.584)	-	-	-	(2.653)
Bajas	-	-	-	-	437	-	-	437
<b>Total</b>	<b>(8.522)</b>	<b>(7.086)</b>	<b>(57.126)</b>	<b>(74.858)</b>	<b>(22.175)</b>	<b>(2.883)</b>	<b>(16.391)</b>	<b>(189.041)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>	<b>2.627</b>	<b>2.398</b>	<b>107.856</b>	<b>8.537</b>	<b>6.862</b>	<b>-</b>	<b>9.610</b>	<b>137.890</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Encofrados	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2019	14.063	19.607	168.982	74.733	29.641	1.238	21.611	329.875
Adquisiciones	-	19	7.010	5.217	18	1.645	622	14.531
Ajuste por conversión	588	796	-	1.832	-	-	-	3.216
Disminuciones	(3.974)	(13.614)	(11.010)	-	-	-	-	(28.598)
<b>Total</b>	<b>10.677</b>	<b>6.808</b>	<b>164.982</b>	<b>81.782</b>	<b>29.659</b>	<b>2.883</b>	<b>22.233</b>	<b>319.024</b>
Depreciaciones								
Balance al 1º de enero de 2019	(9.769)	(17.449)	(38.891)	(51.194)	(12.354)	(1.122)	(7.473)	(138.252)
Depreciaciones	(899)	(950)	(12.639)	(15.920)	(5.525)	(1.571)	(3.448)	(40.952)
Ajuste por conversión	(534)	(738)	-	(1.965)	-	-	-	(3.237)
Disminuciones	3.972	13.615	11.010	-	-	-	-	28.597
<b>Total</b>	<b>(7.230)</b>	<b>(5.522)</b>	<b>(40.520)</b>	<b>(69.079)</b>	<b>(17.879)</b>	<b>(2.693)</b>	<b>(10.921)</b>	<b>(153.844)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2019</b>	<b>3.447</b>	<b>1.286</b>	<b>124.462</b>	<b>12.703</b>	<b>11.780</b>	<b>190</b>	<b>11.312</b>	<b>165.180</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 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 2020	2.225	11.731	245	132.325	146.526
Adquisiciones	-	-	492	-	492
Ajuste por conversión	812	-	31	-	843
Disminuciones	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.037</b>	<b>11.731</b>	<b>768</b>	<b>132.325</b>	<b>147.861</b>
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2020	(2.121)	(10.081)	(230)	(84.207)	(96.639)
Amortizaciones	(89)	(582)	(13)	(48.118)	(48.802)
Ajuste por conversión	(827)	-	(30)	-	(857)
Disminuciones	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(3.037)</b>	<b>(10.663)</b>	<b>(273)</b>	<b>(132.325)</b>	<b>(146.298)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>	<b>-</b>	<b>1.068</b>	<b>495</b>	<b>-</b>	<b>1.563</b>

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2019	3.895	32.535	218	132.325	168.973
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Ajuste por conversión	1.012	-	38	-	1.050
Disminuciones	(2.682)	(20.804)	(11)	-	(23.497)
<b>Total</b>	<b>2.225</b>	<b>11.731</b>	<b>245</b>	<b>132.325</b>	<b>146.526</b>
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2019	(3.620)	(30.456)	(190)	(48.119)	(82.385)
Amortizaciones	(227)	(429)	(14)	(36.088)	(36.758)
Ajuste por conversión	(956)	-	(37)	-	(993)
Disminuciones	2.682	20.804	11	-	23.497
<b>Total</b>	<b>(2.121)</b>	<b>(10.081)</b>	<b>(230)</b>	<b>(84.207)</b>	<b>(96.639)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2019</b>	<b>104</b>	<b>1.650</b>	<b>15</b>	<b>48.118</b>	<b>49.887</b>

## Nota 7. Plusvalía

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Valor de origen al inicio del ejercicio		1.499.826	1.499.826
Pérdida por deterioro		-	-
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>		<b>1.499.826</b>	<b>1.499.826</b>

Generada por la adquisición de Caputo en enero 2018, debido al exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, sobre el importe neto a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 8. Inventarios

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo	1.901.366	1.805.670
Metra Puerto Norte	770.655	667.617
Forum Puerto del Buceo	259.951	617.391
<b>Deterioros</b>		
Forum Puerto del Buceo	(255.971)	-
Metra Puerto Norte	(199.497)	(203.448)
<b>Total Inventarios – No corrientes</b>	<b>2.476.504</b>	<b>2.887.230</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Forum Puerto del Buceo	779.862	1.852.174
Otros inventarios	847	234
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	13.027	9.583
Forum Alcorta	24.035	32.719
Metra Puerto Norte	299.457	315.936
<b>Deterioros</b>		
Forum Alcorta	(24.035)	(32.719)
Metra Puerto Norte	(171.731)	(184.597)
<b>Total Inventarios – Corrientes</b>	<b>921.462</b>	<b>1.993.330</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>3.397.966</b>	<b>4.880.560</b>

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

No corrientes	Metra Puerto			Forum Puerto del Buceo
	Astor San Telmo	Norte 2		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2020	1.805.670	464.169		617.391
<b>Altas del ejercicio</b>				
Servicios contratados	53.236	69.002		95.104
Gastos generales de obra	13.687	607		263
Provisiones del Comitente	13.935	24.768		12.356
Sueldos y cargas sociales	9.481	7.344		2.571
Otros conceptos	5.357	1.317		37.950
Entregas del ejercicio	-	-		(505.684)
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	-	3.951		(255.971)
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.901.366</b>	<b>571.158</b>		<b>3.980</b>
Corrientes	Metra Puerto			Otros proyectos
	Astor Núñez	Norte 1	Forum Puerto del Buceo	
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2020	9.583	131.339	1.852.174	234
<b>Altas del ejercicio</b>				
Derechos y aprobaciones	3.896	-	11.668	-
Servicios contratados	3.455	920	285.311	-
Gastos generales de obras	931	337	789	-
Provisiones del comitente	-	61	37.068	-
Sueldos y cargas sociales	1.461	1.735	7.721	-
Otros conceptos	20	262	102.183	613
Entregas del ejercicio	(2.990)	(19.794)	(1.517.052)	-
Devolución fondo de equipamiento	(3.329)	-	-	-
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	-	12.866	-	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>13.027</b>	<b>127.726</b>	<b>779.862</b>	<b>847</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		41.641	74.540
Impuesto a las Ganancias		95.347	110.356
Impuesto diferido	28	44.897	650.697
<b>Total Activos por Impuestos</b>		<b>181.885</b>	<b>835.593</b>

## Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Depósitos en garantía en moneda nacional		253	387
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	5.440	8.105
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>		<b>5.693</b>	<b>8.492</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		21.495	36.484
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	76.887	222.171
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		9.451	17.280
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	15.711	13.310
Impuestos Previsionales		12.038	5.932
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		631.341	694.964
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	18.081	76.994
Depósitos en garantía en moneda nacional		40	98
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	68.179	777
Depósitos judiciales en moneda nacional		12.644	5.056
Depósitos judiciales en moneda extranjera	37	1.030	-
Seguros a devengar en moneda nacional		-	790
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	123	2.181
Préstamo otorgado		141	547
Gastos a rendir en moneda nacional		30	19
Gastos a rendir en moneda extranjera	37	774	6.832
Gastos a recuperar		18.358	42.306
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		25.011	47.324
Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera	37	21	-
Crédito a cobrar por venta de Activos en moneda extranjera	37	27.101	122.299
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	37	53.583	40.377
Crédito por canjes		73.332	171.382
Créditos varios UTES		27.807	19.061
Créditos impositivos UTES		5.505	9.165
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	532	1.707
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		11	23
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	37	-	22
Diversos en moneda nacional		12.677	25.156
Diversos en moneda extranjera	37	20.988	20.316
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(64.295)	(78.198)
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>		<b>1.068.597</b>	<b>1.504.376</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>1.074.290</b>	<b>1.512.868</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Créditos por ventas**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>No corrientes</b>			
Deudores por venta de unidades		53.252	61.063
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		276.894	271.124
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corrientes</b>		<b>330.146</b>	<b>332.187</b>
<b>Corrientes</b>			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		149.900	94.185
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	63.578	60.621
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.455.792	1.759.498
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	8	169
Deudores por servicios prestados en moneda nacional UTES		-	17.830
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(36.458)	(36.637)
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	37	(1.619)	(14.575)
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>		<b>1.631.201</b>	<b>1.881.091</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>1.961.347</b>	<b>2.213.278</b>

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	1.138.333	1.271.765
De 3 a 6 meses	7.180	150.144
De 6 a 9 meses	17.512	3.270
De 9 a 12 meses	18.398	221
Más de 12 meses	330.146	332.187
Sin plazo establecido	8	-
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	159.156	211.851
De 3 a 6 meses	16.650	93.613
De 6 a 9 meses	16.925	51.717
De 9 a 12 meses	16.796	78.929
Más de 12 meses	240.243	19.581
	<b>1.961.347</b>	<b>2.213.278</b>

**Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Efectivo en moneda nacional		931	1.157
Efectivo en moneda extranjera	37	166	151
Bancos en moneda nacional		25.665	38.183
Bancos en moneda extranjera	37	118.363	652.493
Valores a depositar en moneda extranjera	37	3.362	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		100.871	62.386
Bonos y títulos públicos en moneda nacional		26.316	-
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera	37	-	48.921
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>275.674</b>	<b>803.291</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Acreeedores varios en moneda extranjera	37	17.528	24.626
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes</b>		<b>17.528</b>	<b>24.626</b>
<b>Corrientes</b>			
Acreeedores varios en moneda extranjera	37	43.722	9.424
Acreeedores varios en moneda nacional		6.579	-
Deuda por compra de acciones (*)	37	-	1.317.373
Dividendos a pagar en efectivo		295	402
Aportes a suscribir		-	4
Provisión honorarios al Directorio		8.516	6.088
Ingresos diferidos		5.185	13.105
Otras deudas		20.713	11.100
Otros deudas UTES		25.401	2.373
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>		<b>110.411</b>	<b>1.359.869</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>127.939</b>	<b>1.384.495</b>

(\*) El saldo al 31 de diciembre 2019, se encuentra neto del préstamo del Banco ITAÚ que estaba en cartera a dicha fecha y que ha sido parte de los fondos utilizados para la cancelación de la última cuota por la compra de las acciones de Caputo S.A.C.I.y.F.

## Nota 14. Pasivos por contratos

No Corrientes	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Cobros anticipados	3.171.531	3.071.326
Fondo de equipamiento	5.010	5.683
Fondo operativo	2	3
Otros pasivos del contrato	60.301	59.480
Impuesto al Valor Agregado	(120.464)	(145.186)
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>3.116.380</b>	<b>2.991.306</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	514.968	1.591.624
Fondo de equipamiento en moneda nacional	14.800	24.214
Fondo operativo en moneda nacional	2.727	8.578
Impuesto al Valor Agregado	(3.741)	(3.278)
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>528.754</b>	<b>1.621.138</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>3.645.134</b>	<b>4.612.444</b>

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	2.549.532	2.479.038
Metra Puerto Norte 2	566.848	512.268
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>3.116.380</b>	<b>2.991.306</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	158.710	1.084.374
Metra Puerto Norte 1	30.099	12.201
Astor Palermo	10.806	10.193
Astor Nuñez	-	17.233
Segmento Construcción	329.139	497.137
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>528.754</b>	<b>1.621.138</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>3.645.134</b>	<b>4.612.444</b>

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	1.298.043	969.994
Obligaciones negociables	15.2 y 37	1.592.009	3.058.074
Arrendamiento financiero en moneda nacional	15.3	-	423
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	1.156	225
<b>Subtotal Préstamos – No corrientes</b>		<b>2.891.208</b>	<b>4.028.716</b>
<b>Corrientes</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	275.500	22.402
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	37	843.577	814.152
Préstamos recibidos en moneda nacional	15.1	-	8.381
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1	78.337	-
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		41.140	62
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	37	240	-
Otros pasivos financieros en moneda extranjera	37	-	990
Obligaciones negociables	15.2 y 37	184.043	457.453
Arrendamiento financiero en moneda nacional	15.3	456	2.968
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	1.216	496
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>1.424.509</b>	<b>1.306.903</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>4.315.717</b>	<b>5.335.619</b>

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Saldos al inicio	5.335.619	11.947.356
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	7.583.049	3.868.907
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.416.425)	(4.177.181)
Intereses devengados	808.646	1.520.798
Efectos de la variación del tipo de cambio	537.502	4.445.920
Adelantos en cuenta corriente	41.379	(199.464)
Pagos de capital	(5.913.715)	(3.478.965)
Pagos de intereses	(451.110)	(384.084)
Canje ON	-	(8.731.823)
Conversión de Obligaciones negociables	(2.452.173)	524.155
Efecto de conversión de estados financieros	242.945	-
<b>Saldos al cierre</b>	<b>4.315.717</b>	<b>5.335.619</b>

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

### 15.1 Préstamos bancarios recibidos con o sin garantía hipotecaria

Ente	Capital	Vencimiento	Tasa anual	Monto pendiente de cancelación			
				Dic 31, 2019		Dic 31, 2019	
				No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Banco Itaú (a)	171.424	18/12/2024	64,17%	128.418	123.651	233.105	-
Banco Itaú (a)	873.120	19/12/2022	64,17%	1.009.970	-	736.889	22.402
Banco Itaú (a)	216.982	20/03/2025	64,17%	162.737	146.768	-	-
Banco Itaú (a)	7.890	20/03/2025	75,17%	5.918	5.081	-	-
<b>Total Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional</b>				<b>1.298.043</b>	<b>275.500</b>	<b>969.994</b>	<b>22.402</b>
Banco Itaú (b)	10.023	19/01/2021	5,35%	-	843.577	-	814.152
<b>Total Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera</b>				<b>-</b>	<b>843.577</b>	<b>-</b>	<b>814.152</b>
BBVA	20.000	22/08/2020	21,82%	-	-	-	8.381
<b>Total Préstamos bancarios en moneda nacional</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.381</b>
Latin Adv. LTD (c)	900	1/10/2021	15%	-	78.337	-	-
<b>Total Préstamos bancarios en moneda extranjera</b>				<b>-</b>	<b>78.337</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 15. Préstamos (continuación)

### (a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

Con fecha 9 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que el 6 de diciembre de 2019 llegó a un acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A. para el otorgamiento de líneas de crédito por hasta un monto en pesos equivalente a miles US\$ 8.600 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos mil) y miles US\$ 7.000 (Dólares Estadounidenses siete millones), respectivamente (el "Préstamo Itaú Argentina"). De manera simultánea, FDB S.A. (una subsidiaria de la Sociedad con domicilio en la República Oriental del Uruguay) acordó con Banco Itaú Uruguay S.A. la refinanciación del crédito existente con dicha entidad, y el otorgamiento de una línea de crédito adicional por un monto de hasta US\$ 5.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones) (el "Préstamo Itaú Uruguay"). Asimismo, se previó que Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, otorgará una nueva carta de crédito a primera demanda por la suma de US\$ 7.000 (Dólares Estadounidenses siete millones), para que TGLT pueda obtener financiamiento adicional por hasta dicha suma a ser usado, al igual que los fondos provenientes del Préstamo Itaú Argentina y el Préstamo Itaú Uruguay, para atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes de la Sociedad.

Los desembolsos de los financiamientos mencionados se encuentran sujetos a la constitución de sus respectivas garantías en favor de las entidades financieras prestamistas en cada caso, así como al cumplimiento de las condiciones acordadas en los documentos de la transacción.

Respecto del Préstamo Itaú Argentina, se dejó constancia que, entre los diversos compromisos típicos asumidos por la Sociedad bajo este acuerdo, se encuentra el de no declarar ni pagar ningún dividendo, ni realizar ningún otro tipo de distribución de utilidades o de distribución, recompra o rescate relacionado con su capital social (excepto cuando dicho pago o distribución sea hecho en especie con acciones de la Sociedad).

La Sociedad informó también que, en el marco del Préstamo Itaú Uruguay, se había extendido a la nueva línea de crédito la fianza personal oportunamente otorgada en garantía por el crédito existente refinanciado con fecha 3 de mayo de 2017. En este contexto, la Sociedad se ha constituido en fiadora, en favor de Banco Itaú Uruguay S.A., de la totalidad del Préstamo Itaú Uruguay, por un monto total de capital de US\$ 15.001 (Dólares Estadounidenses quince millones un mil), con más sus accesorios correspondientes.

Los términos y condiciones del préstamo con ITAU, fueron negociados por la Sociedad en un nuevo contrato celebrado el 31 de marzo de 2021. Ver Nota 47.2 a los estados financieros presentes.

### (b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

Fecha de Firma del Contrato	6/12/2019
Monto máximo del préstamo	US\$ 15.000.000
Comisión	0.6%
Plazo de Vigencia	Hasta el 19 de enero de 2020 para la solicitud de desembolsos
Tasa de interés	Tasa de interés nominal anual fija de 5,25 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 5,35 %. Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos
Desembolsos	Único desembolso durante el Periodo de Disponibilidad
Amortización de capital e intereses	Mediante pagos con el producido con el producido de la enajenación de las Unidades del Proyecto según el siguiente esquema: (i) por el equivalente al 50 % del producido de la enajenación de cada Unidad, hasta que la suma de las Unidades enajenadas a partir de la fecha del contrato alcance la suma de USD 7.552.200, levantándose la hipoteca que grava dicha Unidad, contra dicho pago, aunque el mismo fuere menor al monto del gravamen sobre esa Unidad; y (ii) por el equivalente al 100 % del Producido Neto de cada enajenación, una vez que se hubiera enajenado a partir de la fecha del presente Unidades por un valor mayor o igual a USD 7.552.200, con hasta un máximo de un 5% del precio de venta de la Unidad.
Garantías	Se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato
Cesión de Créditos	En garantía los saldos de ocupación de las Unidades que se tienen contra los promitentes compradores de las Unidades vendidas al día de la fecha y aún no entregadas.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 15. Préstamos (continuación)

### (c) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

El día 2 de octubre de 2020, Ponte Armelina S.A. (como deudora) y TGLT Uruguay S.A. (como fiadora) (conjuntamente, las "Deudoras"; ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y totalmente controladas por la Sociedad), han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento"). Como consecuencia del Contrato de Financiamiento, y sujeto a las condiciones precedentes allí previstas, los Acreedores otorgarán a las Deudoras un financiamiento por hasta US\$ 900.000 (Dólares Estadounidenses novecientos mil), con vencimiento a quince meses desde la fecha de desembolso, con una tasa de interés nominal anual del 15% (quince por ciento) y una comisión de estructuración equivalente al 5% (cinco por ciento) del capital desembolsado; todo ello, pagadero al vencimiento de la financiación.

Hacemos saber que los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por las Deudoras principalmente a la constitución de un depósito en garantía a favor del banco HSBC Uruguay, con el fin de que esta entidad financiera emita la garantía bancaria requerida a las Deudoras bajo el acuerdo de mencionado en la Nota 4.7, y al cual Ponte Armelina S.A. accederá una vez cumplidas las condiciones previstas en ese acuerdo.

El Contrato de Financiamiento será garantizado mediante las siguientes garantías (las "Garantías"): (a) la cesión fiduciaria por parte de la Sociedad a un fideicomiso de ciertos boletos de compraventa, para beneficio de los Acreedores (b) una prenda sobre la totalidad de las acciones de Ponte Armelina S.A.; y (c) la cesión en favor de los Acreedores del derecho a cobrar el reembolso del depósito en garantía constituido en HSBC Uruguay, para el momento en que esos fondos queden liberados. Los términos y condiciones del Contrato de Financiamiento y de las Garantías han sido considerados razonables y ajustados a las condiciones de mercado por el Comité de Auditoría de las Sociedad.

### 15.2 Obligaciones Negociables

El día 11 de febrero de 2020 se emitió la serie XVI por un monto de US\$ 20.305.100 y la serie XVII por un monto de US\$ 1.444.230, bajo las condiciones que se exponen a continuación, mientras que el saldo remanente fue cancelado junto a los intereses correspondientes a la fecha de vencimiento:

	Clase XVI	Clase XVII
Fecha de emisión	11/2/2020	11/2/2020
Monto emitido	U\$S 20.305.100	U\$S 1.444.230
Monto de capital pendiente de pago	U\$S 20.305.100	U\$S 1.444.230
Moneda de pago	Dólares	Dólares
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	U\$S 1.618.678	U\$S 725.902
Monto pendiente de pago - No corriente (capital e intereses)	U\$S 23.486.300	U\$S 916.587
Tasa de interés	Fija del (i) 7,95% nominal anual desde el 11 de febrero de 2020 (inclusive) hasta el 11 de febrero de 2021 (exclusive); (ii) 9% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2021 (inclusive) y hasta el 11 de febrero de 2022 (exclusive); y (iii) 10% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2022 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento.	
Vencimiento	11/2/2023	11/2/2023
Amortización	(i) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 33,33% del monto de capital, y (ii) en la Fecha de Vencimiento, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.	(i) el 8 de abril de 2020, la Emisora abonó el 15% del monto de capital; (ii) el 11 de febrero de 2021, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; (iii) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; y (iv) en la Fecha de Vencimiento, el 11 de febrero de 2023, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.
Pago de intereses	Cupón trimestral	Cupón trimestral
Pago de capital	A la par	A la par
Calificación	BBB- por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo	

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 15. Préstamos (continuación)

Con fecha 10 de febrero de 2020, la Emisora, en su carácter de cedente, celebró un contrato de cesión pasiva en garantía con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Agente de la Garantía, para beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI y del Agente de la Garantía, en los términos descriptos en la sección “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI” del suplemento de prospecto.

La capitalización del saldo de las ON's Convertibles se detalla en la Nota 44 de los presentes estados financieros.

Por lo tanto, los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son:

Clase	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XV	-	-	1.773.324	266.491
ON's convertibles	-	-	1.284.750	190.962
XVI	1.531.904	143.472	-	-
XVII	60.105	40.561	-	-
<b>Total en moneda extranjera</b>	<b>1.592.009</b>	<b>184.043</b>	<b>3.058.074</b>	<b>457.453</b>

### 15.3 Arrendamiento Financiero

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

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Hasta 1 año	1.540	3.649
Más de 1 año y no más de 5 años	1.432	792
	2.972	4.441
Cargos financieros futuros	(144)	(329)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>2.828</b>	<b>4.112</b>

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

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Hasta 1 año	1.672	3.464
Más de 1 año y no más de 5 años	1.156	648
<b>Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>2.828</b>	<b>4.112</b>

## Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Plan de pagos de impuestos nacionales		36.291	67.396
Plan de pagos de impuestos municipales		1.717	1.328
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes</b>		<b>38.008</b>	<b>68.724</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 16. Otras cargas fiscales (continuación)**

Corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		6.373	7.303
Impuesto a los Bienes Personales		8.431	19.877
Impuestos provinciales		2.025	2.755
Impuesto a los sellos		1.476	1.566
Plan de pagos de impuestos nacionales		10.126	16.167
Plan de pagos de impuestos municipales		1.967	779
Provisión de impuestos nacionales		21.808	24.974
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		14.030	57.409
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	37	-	3.952
Otras cargas fiscales UTES		505	1.254
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>		<b>66.741</b>	<b>136.036</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>		<b>104.749</b>	<b>204.760</b>

**Nota 17. Provisiones**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>En moneda nacional</b>			
Saldos al 1° de enero de 2020		208.501	329.889
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(55.350)	(115.442)
Altas (I)		137.862	80.970
Recuperos (I)		-	(86.916)
Utilizaciones durante el ejercicio		(19.400)	-
<b>Total provisiones</b>		<b>271.613</b>	<b>208.501</b>

(I) Las altas y los recuperos se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales, en otros gastos operativos, en juicios y otras contingencias en otros ingresos y egresos, netos.

**Nota 18. Pasivos por impuestos**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	37	702	152
<b>Total pasivos por impuestos</b>		<b>702</b>	<b>152</b>

**Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos a pagar en moneda nacional		65.295	88.041
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	-	5.497
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		48.355	67.396
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	966	1.189
Plan de pagos de cargas sociales		39.536	28.799
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		60.983	76.921
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	1.551	1.739
Deudas Sociales UTES		-	71
Anticipos al personal		(161)	(272)
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>		<b>216.525</b>	<b>269.381</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 20. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Proveedores en moneda nacional		227.530	573.681
Proveedores en moneda extranjera	37	115.613	93.386
Cheques diferidos en moneda nacional		155.491	-
Cheques diferidos en moneda extranjera	37	-	6.589
Provisión para gastos en moneda nacional		12.245	1.081
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	44.775	23.942
Provisión para obras en moneda nacional		477.542	865.484
Provisión para obras en moneda extranjera	37	81.733	55.582
Fondo de reparo en moneda nacional		89.653	101.591
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	27.882	115.096
Deudas comerciales UTES		21.590	17.471
<b>Total Deudas comerciales</b>		<b>1.254.054</b>	<b>1.853.903</b>

## Nota 21. Capital social

Se hace saber al público inversor que habiéndose cumplido las condiciones requeridas, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

De esa forma, y de conformidad con los términos y condiciones de emisión, la RESFC-2020-20906-APN-DIR#CNV de fecha 10 de diciembre de 2020 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y el aviso de "Conversión de Obligaciones Negociables, Cancelación de Listado de Acciones Preferidas Clase A y B que no fueron efectivamente suscriptas, Transferencia de Listado por Conversión de Acciones Preferidas Clase A y B" de fecha 11 de diciembre de 2020 de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, el día 18 de diciembre de 2020 se acreditó por cada Acción Preferida Clase A la suma de 9,090909091 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1, y por cada Acción Preferida Clase B la suma de 3,030303030 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1. Cabe acotar que, de conformidad con los términos y condiciones de la emisión, por cada Acción Preferida Clase A se adicionó un monto de 0,151515152 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados entre el 11 de diciembre de 2019 y 10 de febrero de 2020, y por cada Acción Preferida Clase B se adicionó un monto de 0,05050505051 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados en el período referido anteriormente. Asimismo, se recuerda que para las relaciones aquí mencionadas se dispuso el otorgamiento de una Acción Ordinaria escritural (1 voto) de v/n \$1 adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de Acción Ordinaria.

Se recuerda al público inversor que, a partir de haberse producido la conversión de la totalidad de las Obligaciones Convertibles (TGLCO) que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una (TGLT) con fecha 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

Por último, se deja constancia que el capital social quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias y no por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias (tal como lo ha informado la Sociedad en sus estados contables intermedios correspondientes a los cierres al 31 de marzo -#2608969-, 30 de junio -#2649008- y 30 de septiembre -#2681791- del 2020), estando el correspondiente capital social pendiente de registración ante los organismos pertinentes.

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 21. Capital social (continuación)

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	575.750.432	62,2%	18.982.865	23,5%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	363.839.790	39,3%	-	-
-Otros tenedores de ADRs	211.910.642	22,9%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. <sup>(3)</sup>	279.502.815	30,2%	3.003.990	3,7%
TGLT S.A. <sup>(2)</sup>	9.752.054	1,1%	9.752.054	12,1%
Otros tenedores de acciones ordinarias	59.985.213	6,5%	48.916.515	60,7%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>924.990.514</b>	<b>100%</b>	<b>80.655.424</b>	<b>100%</b>

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

(2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

(3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

(4) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas bajo la oferta de canje de acciones ordinarias por acciones preferidas B. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF") con fecha 11 de diciembre de 2019.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación	Acciones Preferidas Clase A	Participación
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	21.600.000	55,3%
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	17.400.000	44,6%
Otros tenedores de acciones preferidas clase A	-	-	33.842	0,1%
<b>Total Acciones Preferidas Clase A</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.033.842</b>	<b>100%</b>

(2) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación	Acciones Preferidas Clase B	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	112.408.650	79,8%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	24.948.798	17,7%
Otros tenedores de acciones preferidas clase B	-	-	3.439.284	2,5%
<b>Total Acciones Preferidas B</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140.796.732</b>	<b>100%</b>

(2) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

## Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Ingresos por entrega de unidades	1.526.892	2.310.744
Ingresos por venta de unidades	99.148	448.619
Ingresos por servicios prestados	2.938.469	8.942.122
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>4.564.509</b>	<b>11.701.485</b>

## Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Costo por entrega de unidades	1.834.890	2.392.537
Costos por venta de unidades	128.517	422.844
Costos por servicios prestados	2.139.559	7.151.770
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>4.102.966</b>	<b>9.967.151</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 24. Gastos de comercialización**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos y cargas sociales	70.569	152.690
Otros gastos del personal	3.374	5.874
Alquileres y expensas	15.521	16.297
Honorarios profesionales	3.959	3.191
Impuestos, tasas y contribuciones	77.064	276.055
Movilidad y viáticos	2.768	2.236
Gastos de computación y servicios	3.195	3.687
Gastos de oficina	3.508	5.751
Seguros	-	68
Gastos de publicidad	2.927	16.329
Gastos de ventas	3.120	13.513
Gastos de posventa	-	1.189
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>186.005</b>	<b>496.880</b>

**Nota 25. Gastos de administración**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos y cargas sociales	243.380	513.894
Otros gastos del personal	9.861	10.758
Alquileres y expensas	23.254	41.545
Honorarios profesionales	58.298	85.280
Honorarios al Directorio	9.353	4.333
Honorarios a la sindicatura	4.898	4.407
Gastos de oferta pública	10.342	7.087
Impuestos, tasas y contribuciones	335	6.646
Movilidad y viáticos	976	3.745
Gastos de computación y servicios	12.421	19.883
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	32.981	40.952
Gastos de oficina	12.001	26.446
Gastos de mantenimiento de equipos	774	2.173
Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión	1.018	15
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	34.940	104.567
Seguros	8.213	8.015
Gastos generales	11.065	11.414
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>474.110</b>	<b>891.160</b>

**Nota 26. Otros ingresos y egresos, netos**

	(Pérdida) / Ganancia	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Recupero de gastos	13.200	33.740
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	15.061	2.169
Recisión de contratos	-	107.341
Venta de otros activos	-	221.721
Juicios y otras contingencias	(166.876)	(185.983)
Donaciones	(70)	-
Impuestos no recuperables	(50.031)	-
Diversos	297	54.428
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(188.419)</b>	<b>233.416</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 27. Resultados financieros

	(Pérdida) / Ganancia	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos por diferencias cambiarias	436.220	184.801
Egresos por diferencias cambiarias	(1.007.834)	(5.592.507)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(571.614)</b>	<b>(5.407.706)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	268.222	163.011
Resultado por tenencia de inversión	141	-
Resultado por venta de equivalente de efectivo	152.815	64.173
Actualizaciones índices	22.909	32.512
Valor actual	3.551	2.184
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>447.638</b>	<b>261.880</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(1.526.479)	(2.304.953)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(1.526.479)</b>	<b>(2.304.953)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Valor actual	(1.025)	(203.350)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(203.350)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.527.504)</b>	<b>(2.508.303)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(1.651.480)</b>	<b>(7.654.129)</b>

## 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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a las Ganancias	(494)	479.013
Impuesto Diferido	(601.116)	(100.414)
Prescripción de quebrantos	-	(597.834)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(601.610)</b>	<b>(219.235)</b>

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:

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Quebranto de fuente nacional	874.133	1.502.864
Quebranto de fuente extranjera	-	75.553
Provisiones de gastos varios	197.604	292.739
Propiedades, planta y equipo	(8.941)	(5.673)
Valuación leasing financiero	(263)	(1.161)
Gratificaciones	15.210	24.845
Ingresos diferidos	6.993	67.168
Créditos Incobrables	(38.195)	(36.999)
Valuación de activos intangibles	(3.889)	(15.757)
Valuación de moneda extranjera	26.679	43.585
Valuación de inventarios	(503.477)	(645.926)
Valuación de inversiones transitorias	609	(200)
Valuación de propiedades de inversión	3.298	137.118
Obligaciones Negociables Convertibles	-	(130.847)
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(45.079)
Gastos UTES	(135)	(221)
Otros créditos	(116.876)	(117.047)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(380.260)	(494.265)
<b>Posición neta Activo por Impuesto Diferido</b>	<b>44.897</b>	<b>650.697</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Para realizar esta evaluación, la Sociedad considera la reversión programada de los pasivos y activos por impuesto diferido, las ganancias impositivas futuras proyectadas, las estrategias de planificación impositivas como así también la evidencia objetiva de su recupero. Con base al entorno económico actual y las perspectivas a futuro, la Sociedad ha adecuado las proyecciones utilizadas para el cálculo de la tasa impositiva efectiva. 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 de las proyecciones del negocio de construcción.

Por lo tanto, la recuperabilidad de los 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 proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad 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, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	697.790	898.992
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	(27.941)	236.841
Desvalorización y prescripción de quebrantos del Impuesto a las Ganancias	(448.366)	(695.531)
Defecto provisión ejercicio anterior	46.705	-
Inversiones Permanentes	(117.774)	65.983
Inversiones transitorias	158	-
Honorarios al Directorio	(2.390)	1.066
Intereses presuntos	-	1.680
Incobrables	(511)	1.007
Intangibles	2.969	(5.390)
Impuestos no deducibles	(3.776)	-
Donaciones	(10)	-
Valuación prestamos	91.295	(598.018)
Gastos no deducibles	(1.821)	61.752
Gastos rodados	(236)	-
Efecto de la conversión de los estados financieros	-	(162.356)
Propiedades de inversión	-	138.998
Venta de activos	(91.149)	52.415
Previsiones	-	27.379
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(279.541)	(194.612)
Condonación	(281.215)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(188.237)	-
Diversos	2.440	(49.441)
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(601.610)</b>	<b>(219.235)</b>

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2020, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	664.229
2025	209.904
<b>Total</b>	<b>874.133</b>

## Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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, 2020	Dic 31, 2019
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes</b>			
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	37	-	77.227
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	13.574	-
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	312.954	-
Newbery 3431 S.A.		239.850	239.850
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>566.378</b>	<b>317.077</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>			
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		404	-
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		21.608	5.173
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	1.105	-
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	-	5.893
Subtotal		23.117	11.066
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en moneda extranjera		82.381	-
Accionista persona física		-	3.232
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		4.106	7.048
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		192	34.656
Eleprint S.A.		415	565
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		32.291	19.535
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		7.310	9.952
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		-	16.681
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		312.954	537.228
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		295.421	351.737
Subtotal		735.070	980.634
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>		<b>758.187</b>	<b>991.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>1.324.565</b>	<b>1.308.777</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>			
América Pavilion S.A		60.419	11.294
Newbery 3431 S.A.		4.106	176
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		1.209	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>65.734</b>	<b>11.470</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

92

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Marina Río Luján S.A.	287	16.248
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	336	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera	10.099	9.097
Caputo S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	2.840	3.866
Crik S.R.L. - Caputo S.A.I.C. y F. UT	-	73.606
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	28.687	34.064
Limp Ar Rosario S.A.	285	2.233
Point Argentum Master Fund en moneda extranjera (1)	562.122	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>604.656</b>	<b>139.114</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>670.390</b>	<b>150.584</b>

(1) Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual, y se encuentra garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, TGLT SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representa un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad, y se encuentran negociando las nuevas condiciones frente al próximo vencimiento.

b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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, 2020	Dic 31, 2019
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	-	1.895
America Pavilion S.A.	Cobros recibidos	-	54.811
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(478)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	11.120
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	7.561	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(4.151)	50.242
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(52.500)	21.005
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	30.164	(34.834)
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(13.590)	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	(1.105)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(1.314)	4.420
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	(1.930)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos a terceros	3.666	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	(448)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	1.668
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	336	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	-	(19.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	45	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Préstamos otorgados	-	(16.767)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	15.273	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Aportes financieros	-	16.252

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(65.514)	(215.044)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	6.377	3.589
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(11.648)	15.939
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(9.421)	(253.443)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	49.904	-
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	13.877	124.366
Newbery 3431 S.A.	Canje metros cuadrados	-	(100.128)
Point Argentum Master Fund (1)	Préstamos recibidos	546.807	-
SES S.A.	Dividendos	83.844	39.675
<b>Totales</b>		<b>600.233</b>	<b>(276.614)</b>

### Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	-	(179.612)
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	140	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.105	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(2.792)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	25.655	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.934	2.492
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(45)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	3.019	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	19.853	14.411
Marina Río Luján S.A.	Anticipo cpra inmuebles	9.421	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	179.661	163.424
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	1.930	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(7.561)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	448	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(4.828)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(15.315)	-
SES S.A.	Resultado por Dividendos	83.844	39.675
<b>Totales</b>		<b>290.697</b>	<b>54.555</b>

c) 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. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 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:

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	Dic 31, 2019
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	1.637.029	1.979.379
De 3 a 6 meses	195.799	364.574
De 6 a 9 meses	197.085	167.940
De 9 a 12 meses	501.874	112.926
Más de 12 meses	1.084.102	1.493.349
Sin plazo establecido	475.880	1.287.656
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	164.125	252.228
De 3 a 6 meses	16.650	93.613
De 6 a 9 meses	16.925	51.717
De 9 a 12 meses	16.796	731
Más de 12 meses	235.822	66.403
	<b>4.542.087</b>	<b>5.870.516</b>

<b>Deudas (excepto Pasivos por contratos)</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	Dic 31, 2019
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	2.978.317	4.589.060
De 3 a 6 meses	155.594	201.638
De 6 a 9 meses	297.513	101.634
De 9 a 12 meses	94.979	6.931
Más de 12 meses	3.012.478	4.133.536
Sin plazo establecido	422.258	374.596
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	550	-
	<b>6.961.689</b>	<b>9.407.395</b>

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

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	Dic 31, 2019
Devengan intereses	722.416	535.647
No devengan intereses	3.819.671	5.334.869
	<b>4.542.087</b>	<b>5.870.516</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>32%</b>	-
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>0,22%</b>	<b>0,05%</b>
<b>Deudas (excepto Anticipos de clientes)</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	Dic 31, 2019
Devengan intereses	4.137.647	5.448.032
No devengan intereses	2.824.042	3.959.363
	<b>6.961.689</b>	<b>9.407.395</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>46%</b>	<b>59%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 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 12.400.000.
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 U\$S 24.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de U\$S 8.000.000 sobre uno de los lotes, a donde se desarrolla el proyecto Metra Puerto Norte.
3. Al 31 de diciembre 2018, 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., su subsidiaria FDB, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad y la Sociedad se constituyó en fiador solidario de las obligaciones de FDB. Al 31 de diciembre 2019, con la nueva línea de crédito, se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de U\$S 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato
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 8.143.000.

### 31.2 Garantías emitidas y recibidas

1. Dentro del rubro Propiedades, planta y equipo se exponen Maquinarias y Equipos y Rodados adquiridos a través de Leasing Financieros. Los pasivos relacionados, se exponen dentro del rubro Préstamos. Ver Nota 15.3.
2. En octubre 2016, la Sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A., para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada, por hasta la suma de \$ 37.340 derivada de la suscripción de cuatro contratos de leasing.
3. Con fecha 4 de octubre de 2017 entre América Pavilion S.A. (AP) y Fundación Universidad de San Andrés (FUDESA) firmaron una carta oferta por una operación de venta, en la misma la sociedad se constituyó en fiador de todas las obligaciones de pago que AP pudiera adeudar a FUDESA, hasta un monto máximo equivalente al porcentaje de su participación en el capital social de AP equivalente a U\$S 909.000.
4. En febrero 2018, la Sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A, para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada por hasta la suma de \$ 25.231 derivada de la suscripción de dos contratos de leasing. En el mes de marzo de 2018 la fianza fue otorgada.
5. En mayo de 2018 la Sociedad se constituyó en fiador liso y llano y principal pagador de las obligaciones de pago en razón de la operación de adquisición de un inmueble que América Pavilion S.A. realizare con los Sres. Silvia María Rosa Mayorga, Laura María Eugenia Mayorga, Armando Pedro José Mayorga, Ofelia Teresita Bellati, Félix Javier Bellati, y María Bellati ("GRUPO FAMILIA"), hasta el monto máximo de su porcentaje de participación en el capital de dicha sociedad.
6. Con fecha 9 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que el 6 de diciembre de 2019 llegó a un acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A. para el otorgamiento de líneas de crédito por hasta un monto en pesos equivalente a U\$S 8.600.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos mil) y U\$S 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones), respectivamente (el "Préstamo Itaú Argentina"). De manera simultánea, FDB S.A. (una subsidiaria de la Sociedad con domicilio en la República Oriental del Uruguay) acordó con Banco Itaú Uruguay S.A. la refinanciación del crédito existente con dicha entidad, y el otorgamiento de una línea de crédito adicional por un monto de hasta U\$S 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones) (el "Préstamo Itaú Uruguay"). Para el cumplimiento de dicho acuerdo la Sociedad otorgó los siguientes Documentos de Garantía: (a) los Contratos de Prenda de Acciones Uruguay: (i) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de la Sociedad en TGLT Uruguay, a ser celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina (ii) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de TGLT Uruguay en FDB, a ser celebrado entre TGLT Uruguay y Banco Itaú Argentina; (b) la Enmienda a la Cesión en Garantía: enmienda al contrato de cesión de derechos en garantía celebrado el 18 de abril de 2018 entre la Sociedad (por sí y como continuadora de Caputo

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas (continuación)

S.A.I.C y F.), Banco Itaú Argentina e Itaú Unibanco, en virtud de la cual se cederán en favor de Banco Itaú Argentina, los derechos de cobro, presentes y futuros, de la Sociedad bajo los Contratos de Construcción y los Boletos de Compraventa, en garantía del pago de las sumas adeudadas bajo las líneas de crédito. En ese sentido, la Sociedad dio también en garantía las unidades funcionales adquiridas de Marina Río Luján por un monto de U\$S 4.652.539; (c) la Hipoteca Hudson: hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson (inmueble que posee su controlada La Malteria S.A. en Bernal Provincia de Buenos Aires), a fin de garantizar las obligaciones de la Sociedad bajo la línea de crédito y la Nueva SBLC por la suma de hasta Dólares veinticuatro millones (US\$ 24.000.000).

## Nota 32. Reclamos

### Asuntos legales

Todos los asuntos laborales, judiciales, comerciales, que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 17 a los presentes estados financieros.

### Acción civil en Nueva York

Con fecha 31 de agosto de 2020, Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (los "Demandantes") notificó a la Sociedad, a través de Cogency Global Inc., nuestro agente autorizado en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el día 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture"), contra el Bank of New York Mellon y la Sociedad, ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York.

Los Demandantes, quienes alegan ser titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 18.000.000, cuestionando la capitalización, han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto alegado de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) por un supuesto incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el pasado 15 de agosto de 2020 y pagadero el pasado 18 de agosto de 2020, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En dicho contexto, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en dicho prospecto.

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad ha presentado los fundamentos de su posición y respondido en tiempo y forma la demanda recibida solicitando al tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite. Siguiendo las reglas del proceso, los Demandantes contestaron esa presentación con fecha 6 de enero de 2021 y seguidamente la Compañía realizó una presentación final el 27 de enero de 2021. A la fecha está pendiente el pronunciamiento del juez interviniente.

## Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Para apreciación de capital	Total
Al 1° de enero de 2020	2.018.094	2.018.094
Altas del ejercicio	-	-
Ajustes por medición a valor razonable	(432.039)	(432.039)
Ventas del ejercicio	-	-
<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.586.055</b>	<b>1.586.055</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 33. Propiedades de inversión (continuación)

	Para apreciación de capital	Total
Al 1° de enero de 2019	721.461	721.461
Altas del ejercicio	2.042.109	2.042.109
Ajustes por medición a valor razonable	(317.327)	(317.327)
Ventas del ejercicio	(428.149)	(428.149)
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.018.094</b>	<b>2.018.094</b>

### Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Para la valuación tanto de Hudson como del predio de TOM el valor razonable de dichas propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas que se podrían obtener de arrendamientos en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión donde se fija un valor de tasación:

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	177.895	USD 135 a USD 145
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 166

## Nota 34. 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, 2020	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2019
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corriente	3.857.790	7.064.399	<b>10.922.189</b>	4.076.806	8.802.330	<b>12.879.136</b>
Activos corriente	2.053.562	2.604.325	<b>4.657.887</b>	2.716.645	4.460.292	<b>7.176.937</b>
<b>Total de activos</b>	<b>5.911.352</b>	<b>9.668.724</b>	<b>15.580.076</b>	<b>6.793.451</b>	<b>13.262.622</b>	<b>20.056.073</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2020	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2019
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corriente	18.675	6.110.183	<b>6.128.858</b>	20.473	7.104.753	<b>7.125.226</b>
Pasivos corriente	589.055	3.888.910	<b>4.477.965</b>	2.540.428	4.354.569	<b>6.894.997</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>607.730</b>	<b>9.999.093</b>	<b>10.606.823</b>	<b>2.560.901</b>	<b>11.459.322</b>	<b>14.020.223</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>5.303.622</b>	<b>(330.369)</b>	<b>4.973.253</b>	<b>4.232.550</b>	<b>1.803.300</b>	<b>6.035.850</b>

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2020	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2019
Ingresos por actividades ordinarias	2.930.083	1.634.426	<b>4.564.509</b>	8.938.188	2.763.297	<b>11.701.485</b>
Costos de las actividades ordinarias	(2.039.458)	(2.063.508)	<b>(4.102.966)</b>	(7.004.900)	(2.962.251)	<b>(9.967.151)</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>890.625</b>	<b>(429.082)</b>	<b>461.543</b>	<b>1.933.288</b>	<b>(198.954)</b>	<b>1.734.334</b>
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(430.093)	(239.909)	<b>(670.002)</b>	(1.005.272)	(341.816)	<b>(1.347.088)</b>
Otros Gastos Operativos	(62.198)	(110.157)	<b>(172.355)</b>	(54.602)	(254.579)	<b>(309.181)</b>
Depreciaciones	(29.755)	(3.226)	<b>(32.981)</b>	(35.343)	(5.609)	<b>(40.952)</b>
Amortizaciones	(48.282)	(520)	<b>(48.802)</b>	-	(36.758)	<b>(36.758)</b>
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(432.039)	<b>(432.039)</b>	-	26.956	<b>26.956</b>
Venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	(164.631)	<b>(164.631)</b>
Otros ingresos y egresos, netos	(7.539)	(149.079)	<b>(156.618)</b>	150.724	82.692	<b>233.416</b>
<b>Resultado operativo</b>	<b>312.758</b>	<b>(1.364.012)</b>	<b>(1.051.254)</b>	<b>988.795</b>	<b>(892.699)</b>	<b>96.096</b>
Resultado por inversiones en sociedades	12.767	(625.349)	<b>(612.582)</b>	84.189	(34.334)	<b>49.855</b>

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, 2020	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2019
Ingresos por actividades ordinarias	3.061.854	1.502.655	<b>4.564.509</b>	9.512.599	2.188.886	<b>11.701.485</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 34. Información de segmentos (continuación)**

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2020	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2019
Inventarios	2.472.523	3.981	<b>2.476.504</b>	2.269.839	617.391	<b>2.887.230</b>
Créditos por ventas	330.146	-	<b>330.146</b>	332.187	-	<b>332.187</b>
Otros créditos	5.693	-	<b>5.693</b>	8.046	638	<b>8.684</b>
Propiedades de inversión	1.586.055	-	<b>1.586.055</b>	2.018.094	-	<b>2.018.094</b>
Propiedades, planta y equipo	137.744	146	<b>137.890</b>	164.947	230	<b>165.177</b>
Activos intangibles	1.563	-	<b>1.563</b>	49.783	102	<b>49.885</b>
Activos por impuestos	181.885	-	<b>181.885</b>	835.594	-	<b>835.594</b>
Inversiones en Sociedades	4.136.249	-	<b>4.136.249</b>	4.765.569	-	<b>4.765.569</b>
Plusvalía	1.499.826	-	<b>1.499.826</b>	1.499.826	-	<b>1.499.826</b>
Créditos con partes relacionadas	566.378	-	<b>566.378</b>	317.077	-	<b>317.077</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>10.918.062</b>	<b>4.127</b>	<b>10.922.189</b>	<b>12.260.962</b>	<b>618.361</b>	<b>12.879.323</b>

**Nota 35. Resultado por acción****Resultado por acción básica y diluida**

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

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

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción</b>		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(2.681.248)	(3.195.457)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	1.884.368	1.884.368
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(796.880)	(1.311.089)
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias</b>		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	832.713	80.655
Acciones potenciales	825.900	300.000
Ponderación desde fecha de emisión	0	0,80
Acciones potenciales ponderadas	92.519	241.370
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	925.232	322.025
Resultado por acción básica	<b>(3,22)</b>	<b>(39,62)</b>
Resultado por acción diluida	<b>(0,86)</b>	<b>(4,07)</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 925.963. Teniendo en cuenta que se consideraron como acciones ordinarias potenciales al 31 de diciembre 2019, las acciones preferidas clase A y B, y las obligaciones negociables convertibles con fecha 3 de agosto de 2017.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 36. 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 17
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 26

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

101

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2020			Dic 31, 2019	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	65	83,95	5.440	8.105
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	3.890	83,95	326.528	77.227
<b>Total del activo no corriente</b>				<b>331.968</b>	<b>85.332</b>
<b>Activo corriente</b>					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	U\$	38.732	1,99	76.887	222.171
Impuesto al Patrimonio	U\$	7.914	1,99	15.711	13.310
Anticipos a proveedores de obra	US\$	200	83,95	16.764	44.583
	U\$	663	1,99	1.317	32.411
				18.081	76.994
Depósito en garantía	US\$	812	83,95	68.179	777
Depósitos judiciales	US\$	12	83,95	1.030	-
Seguros a devengar	US\$	1	83,95	123	135
	U\$	-	1,99	-	2.046
				123	2.181
Gastos a rendir	US\$	9	83,95	774	6.832
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	US\$	323	83,95	27.101	122.299
Gastos a recuperar por expensas	U\$	11	1,99	21	-
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$	638	83,95	53.583	40.377
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	6	83,95	532	1.707
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	83,95	-	22
Diversos	US\$	249	83,95	20.988	20.316
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	13	83,95	1.105	5.895
Otros créditos	US\$	4.709	83,95	395.335	537.224
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$	757	83,95	63.578	60.621
Deudores por servicios prestados	US\$	-	83,95	8	169
Provisión deudores incobrables	US\$	(19)	83,95	(1.619)	(14.575)
				61.967	46.215
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$	2	83,95	166	20
	U\$	-	1,99	-	131
				166	151
Bancos	US\$	1.388	83,95	116.509	652.013
	U\$	934	1,99	1.854	480
				118.363	652.493
Valores a depositar	US\$	40	83,95	3.362	-
Bonos y Títulos Públicos	US\$	-	83,95	-	48.921
<b>Total del activo corriente</b>				<b>863.308</b>	<b>1.797.885</b>
<b>Total del activo</b>				<b>1.195.276</b>	<b>1.883.217</b>

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

102

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2020			Dic 31, 2019	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Otras cuentas por pagar					
Acreedores varios	US\$	208	84,15	17.528	24.626
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.919	84,15	1.592.009	3.058.074
Arrendamiento financiero	US\$	14	84,15	1.156	225
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>1.610.693</b>	<b>3.082.925</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	520	84,15	43.722	9.424
Deuda por compra de acciones	US\$	-	84,15	-	1.317.373
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	10.025	84,15	843.577	814.152
Adelantos en cuenta corriente	US\$	3	84,15	240	-
Préstamos recibidos	US\$	931	84,15	78.337	-
Otros pasivos financieros	US\$	-	84,15	-	990
Obligaciones negociables	US\$	2.187	84,15	184.043	457.453
Arrendamiento financiero	US\$	14	84,15	1.216	496
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	-	-	-	3.952
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	U\$	-	1,99	-	5.497
Cargas sociales a pagar	U\$	487	1,99	966	1.189
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	781	1,99	1.551	1.739
Deudas con partes relacionadas	US\$	6.800	84,15	572.221	-
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.263	84,15	106.288	90.566
	U\$	4.697	1,99	9.325	2.820
				115.613	93.386
Cheques diferidos	U\$	-	1,99	-	6.589
Provisión para gastos	US\$	532	84,15	44.738	23.942
	U\$	19	1,99	37	-
				44.775	23.942
Provisión para obras	US\$	942	84,15	79.267	3.163
	U\$	1.242	1,99	2.466	52.419
				81.733	55.582
Fondo de reparo	US\$	331	84,15	27.882	115.096
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a la Renta a pagar	U\$	354	1,99	702	152
<b>Total pasivo corriente</b>				<b>1.996.578</b>	<b>2.907.012</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>3.607.271</b>	<b>5.989.937</b>

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 38. Determinación de valores razonables

### A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	100.871	174.803	275.674
Créditos por ventas	-	1.961.347	1.961.347
Otros créditos	-	370.681	370.681
Créditos con partes relacionadas	-	946.762	946.762
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>100.871</b>	<b>3.453.593</b>	<b>3.554.464</b>

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	62.386	740.905	803.291
Créditos por ventas	-	2.194.266	2.194.266
Otros créditos	-	626.642	626.642
Créditos con partes relacionadas	-	919.087	919.087
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>62.386</b>	<b>4.480.900</b>	<b>4.543.286</b>

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	1.179.432	1.179.432
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	4.876.167	4.876.167
Otras cuentas por pagar	122.754	122.754
Deudas con partes relacionadas	108.358	108.358
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.286.711</b>	<b>6.286.711</b>

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	1.752.312	1.752.312
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	5.331.508	5.331.508
Otras cuentas por pagar	1.371.389	1.371.389
Deudas con partes relacionadas	150.969	150.969
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>8.606.178</b>	<b>8.606.178</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 38. Determinación de valores razonables (continuación)

### A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2020; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

En el caso de préstamos y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado. Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2020; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

### 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 2020 y 2019:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	127.187	-	-	127.187
<b>Totales al 31 de diciembre 2020</b>	<b>127.187</b>	-	-	<b>127.187</b>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	111.307	-	-	111.307
<b>Totales al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>111.307</b>	-	-	<b>111.307</b>

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue determinado a través de valuaciones por un perito independiente a Sociedad con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante el año.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 39. 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, las cuales 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 lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

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.

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*

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 39. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

### 39.2. 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. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

#### *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 posee (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 37,3 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 22,9 millones y una Obligación negociable privada por US\$ 6,7 millones. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 9,5 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, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 37,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos para el período finalizado el 31 de diciembre de 2020.

#### *Riesgos asociados con tasas de interés*

La Sociedad ha contraído líneas de crédito en pesos a tasa BADLAR corregida con Banco Itaú por un total de \$1.573,5 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 32% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 15,7 millones.

#### *Riesgos crediticios*

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

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 2% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

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*

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 40. Información sobre los ingresos por contratos

### 40.1 Desagregación de los ingresos

*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

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

Marcas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Forum	1.502.655	2.203.787
Astor	4.434	39.187
Metra	19.803	69.489
Otros	107.534	450.835
<b>Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.634.426</b>	<b>2.763.298</b>

Distribución Geográfica	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	111.968	504.924
Rosario	19.803	69.489
Uruguay (Montevideo)	1.502.655	2.188.885
<b>Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.634.426</b>	<b>2.763.298</b>

*Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por tipo de proyecto, clientes y tipos de contratos. La apertura descripta 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, 2020	Dic 31, 2019
Residencial	1.634.426	4.037.909
Obra industrial	1.446.510	1.739.722
Comercial	1.438.942	3.160.558
Otros	44.631	-
<b>Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>4.564.509</b>	<b>8.938.189</b>

*Segmento de negocios: Construcción y Servicios (continuación)*

Tipo de cliente	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Privados	3.581.652	7.854.443
Públicos	982.857	1.083.745
<b>Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>4.564.509</b>	<b>8.938.188</b>

Tipo de contratos	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Formula de costos	328.786	970.779
Índice CAC	2.482.084	4.414.378
Otros	1.753.639	3.553.031
<b>Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>4.564.509</b>	<b>8.938.188</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 40. Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

### 40.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2020	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2020
Construcción – UTE	8.494.207	2.393.785	(2.930.083)	(866.771)	7.091.137
Real Estate	4.625.785	963.893	(1.634.426)	729.784	4.685.036
<b>Saldo de los contratos</b>	<b>13.119.992</b>	<b>3.357.678</b>	<b>(4.564.509)</b>	<b>(136.987)</b>	<b>11.776.173</b>

No incluye los contratos de nuestro proyecto Venice, ya que poseemos el 49,99% de participación accionaria en Marina Río Lujan, Sociedad desarrolladora del proyecto. En este sentido, no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de “control”, de manera que la participación de la Sociedad en María Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro “Inversiones en Sociedades”.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 11.776,2 millones, de los cuales \$ 7.091,1 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 4.658,0 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias.

Los ingresos correspondientes a los contratos de construcción son reconocidos periódicamente en función al avance de obra que registre cada proyecto, y ajustados por índices de inflación relevantes. La Sociedad espera reconocer entre un 70% y un 80% en 2021 y el saldo restante entre 2022 y mediados de 2023.

En cuanto a los ingresos de Real Estate, los mismos son registrados a medida que se entregan las unidades funcionales (y complementarias) a sus respectivos dueños, lo cual ocurre naturalmente al final de cada proyecto (o de cada edificio en proyectos con múltiples torres). De esa forma, la Compañía espera reconocer dichos ingresos, provenientes de múltiples proyectos, a lo largo de los próximos 3 años.

Asimismo, la Sociedad espera complementar los montos anteriormente mencionados con la firma de nuevos contratos de construcción, junto con la venta de unidades funcionales de sus proyectos de Real Estate en curso y el lanzamiento de nuevos proyectos, lo que le permitirá mantener un sostenido nivel de actividad.

## Nota 41. 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, hasta el límite de altura autorizado.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia de primera instancia por la que hizo lugar parcialmente a la demanda iniciada por la Asociación Civil Basta de Demoler y, en consecuencia, declarar la nulidad de la Disposición N° 1856/DGIUR/2016 y del permiso de obra otorgado en el expediente N° 21797181/MGEYA/DGROC/2016 para el inmueble sito entre las calles Bolívar N° 1545/75/93, Perú N° 1560/76/78/84/86/88/90/92 y Av. Caseros N° 527/41/65/77/85/93/95/99, en cuanto se autorizó una construcción en exceso de los límites de altura previstos por el CPU; y dispuso la paralización de los trabajos constructivos que excedan los límites, ordenando la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra, de conformidad con la normativa urbanística vigente. La sentencia de primera instancia fue apelada por TGLT.

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única en los autos caratulados “Asociación Civil Basta De Demoler Contra Gcba Y Otros Sobre Amparo - Suspensión De Obras” por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 42. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

### 42.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 31 de diciembre de 2020, 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%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Hospital Posadas*	Hospital Esteban Echeverría	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr	L’Avenue
Activos No Corrientes	-	-	-	7.922	-
Activos Corrientes	3.571	19.120	23.222	30.553	157.185
Pasivos No Corrientes	-	-	-	-	30.226
Pasivos Corrientes	1.977	11.836	23.045	42.103	79.582
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.594</b>	<b>7.284</b>	<b>177</b>	<b>(3.628)</b>	<b>47.377</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>1.461</b>	<b>11.341</b>	<b>(5)</b>	<b>(3.828)</b>	<b>55.467</b>

\*Según EEFF al 31 de diciembre de 2019 reexpresados al 31 de diciembre de 2020

### 42.3 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%

La información financiera de las Sociedades es la siguiente (Estados financieros preparados bajo Normas NIIF):

	Newbery 3431 S.A.	Marina Río Luján S.A.	SES S.A.	Fideicomiso Catalinas I	LAM S.A.
Activos No Corrientes	628.123	4.175.759	135.716	2.697.967	519.864
Activos Corrientes	43.348	1.592.219	1.805.456	4.824	245.219
Pasivos No Corrientes	677.739	881.633	368	-	277.749
Pasivos Corrientes	1.944	3.226.752	451.817	40.242	220.180
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>(8.212)</b>	<b>1.659.593</b>	<b>1.488.987</b>	<b>2.662.549</b>	<b>267.154</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 42. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

### 42.3 Inversión en negocios conjuntos (continuación)

	Newbery 3431 S.A.	Marina Río Luján S.A.	SES S.A.	Fideicomiso Catalinas I	LAM S.A.
Ingresos de actividades ordinarias	-	159.794	2.267.592	-	904.060
Costo de ventas	-	(159.794)	(1.249.553)	-	(562.584)
Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización	-	25.380	-	-	-
Gastos de comercialización	-	9.116	(148)	-	(50.216)
Gastos de administración	-	(52.257)	(98.314)	(10.197)	(53.243)
Resultados financieros y por tenencia, netos	-	(668.002)	-	-	(91.738)
Resultados financieros, netos	(5.600)	-	(326.844)	7.197	(1.684)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(702.075)	-	-	-
Otros resultados	(3.124)	493	18.606	-	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(8.724)	(1.387.345)	611.339	(3.000)	144.595
Impuesto a las ganancias	1.468	(86.322)	(151.251)	(51)	(18.506)
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>(7.256)</b>	<b>(1.473.667)</b>	<b>460.088</b>	<b>(3.051)</b>	<b>126.089</b>

### 42.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Caputo S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		4.857	-
Caputo S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		-	637
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	10	1.256.852	1.167.930
GFDI S.A - Caputo S.A.- SES S.A UTE		-	64
Limp Ar Rosario S.A.	10	149.756	152.539
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	136.249	71.943
Marina Río Luján S.A.	10	746.068	1.426.352
SES S.A.	10	1.842.467	1.946.105
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>4.136.249</b>	<b>4.765.570</b>

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	SES S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Bicentenario
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2020	1.426.352	1.946.105	71.943	1.167.930	152.539	-	64	637
<b>Movimientos del período:</b>								
Mayor valor	6.117	4.973	-	-	(2.260)	-	-	-
Resultado VPP del período	(686.401)	-	64.306	(1.087)	4.806	4.857	-	-
Ajuste períodos anteriores	-	(8.610)	-	90.009	(1.329)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(100.001)	-	-	(4.000)	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(64)	(637)
<b>Total inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>746.068</b>	<b>1.842.467</b>	<b>136.249</b>	<b>1.256.852</b>	<b>149.756</b>	<b>4.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

112

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 43. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad

El surgimiento y la diseminación de un virus denominado "Coronavirus" (o Covid-19) hacia fines del año 2019, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global. Dada la magnitud de la propagación del virus, en marzo de 2020 varios gobiernos de todo el mundo implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluyendo, entre otros, el cierre de fronteras y la prohibición de viajar hacia y desde ciertas partes del mundo por un período de tiempo y, finalmente, el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 pandemia a nivel global.

Estas medidas adoptadas a nivel global han provocado la disminución y, en muchos casos, hasta la interrupción casi total de la actividad económica en distintos países, generando caídas en la producción y la demanda que se espera que provoquen fuertes caídas en el PBI de los países más afectados por la pandemia (y, en consecuencia, generando un impacto negativo en el PBI mundial para el año 2020); aumentos en los niveles de desempleo; un fuerte deterioro en la valuación de los activos financieros e inversiones; un aumento de la volatilidad en los mercados financieros; volatilidad del tipo de cambio; un aumento en el incumplimiento de los contratos por parte de empresas y particulares; e incrementos en la deuda pública debido a las acciones tomadas por las autoridades gubernamentales en respuesta a la pandemia.

En la Argentina, el Poder Ejecutivo Nacional emitió el DNU 297/2020, que estableció para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de "aislamiento social, preventivo y obligatorio". Inicialmente, la vigencia de esta medida estaba prevista a partir del 20 de marzo hasta el 31 de marzo de 2020, inclusive del corriente año. Sin embargo, dicho plazo fue prorrogado sucesivas veces por el Gobierno Nacional (podría extenderse hasta que se controle la situación epidemiológica). Como consecuencia de las medidas aquí descriptas, la Sociedad se vio forzada a la paralización casi total de sus actividades en las obras de construcción, limitándose los trabajos a cuestiones excepcionales relativas a la seguridad de las obras.

Dada la naturaleza continua del brote, en este momento no podemos estimar razonablemente la magnitud del impacto final que el COVID-19 tendrá en nuestro negocio, desempeño financiero y resultados operativos. Creemos que el impacto adverso de COVID-19 será impulsado significativamente por una serie de factores que no podemos predecir o controlar, que incluyen, por ejemplo, la gravedad y la duración de la pandemia; el impacto de la pandemia en la economía argentina y en las economías globales; el momento, alcance y efectividad de las respuestas gubernamentales adicionales a la pandemia; el momento y la velocidad de la recuperación.

El Directorio monitorea constantemente la situación, tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad. La Dirección de la Sociedad analiza a su vez esta situación para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre la situación patrimonial y financiera que merecieran ser reconocidos en los Estados Financieros de períodos futuros.

Dentro de este contexto, se han implementado una serie de acciones, que incluyen: (i) suspensión de ciertos trabajadores y/o el pago de sumas no remunerativas, equivalentes a un porcentaje de la remuneración habitual de los trabajadores, (ii) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto, (iii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios, (iv) negociación con los proveedores para reducir costos y extender los plazos de pago, y (v) reducción de las inversiones de capital al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19.

El Poder Ejecutivo Nacional creó el "Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción", a través del Decreto 332/2020 (posteriormente modificado por el Decreto 376-2020) para empleadores y empleados afectados por la emergencia sanitaria, que consistirá en la obtención de uno o más de los siguientes beneficios (sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos relativos a la acreditación de los perjuicios sufridos como consecuencia de la pandemia): (i) Postergación o reducción de hasta el 95% del pago de las contribuciones patronales al Sistema Integrado Previsional Argentino; (ii) Salario complementario: consiste en una asignación abonada por el Estado Nacional para los empleados en relación de dependencia del sector privado; (iii) Crédito a tasa cero para personas adheridas al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes y para trabajadores autónomos; y (iv) Sistema integral de prestaciones por desempleo.

Asimismo, para acceder al beneficio las empresas deberán acreditar uno o varios de los siguientes criterios: (i) contener actividades económicas afectadas en forma crítica en las zonas geográficas donde se desarrollan, (ii) contener una cantidad relevante de trabajadores y trabajadoras contagiadas por el COVID 19 o en aislamiento obligatorio o con dispensa laboral por estar en grupo de riesgo u obligaciones de cuidado familiar relacionadas al COVID 19, y (iii) una sustancial reducción en su facturación con posterioridad al 12 de marzo de 2020. A la fecha, la Sociedad fue beneficiaria del ATP por los salarios del periodo abril a octubre de 2020.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

113

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 43. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad (continuación)

Con fecha 7 de noviembre de 2020, el Poder Ejecutivo nacional dictó el Decreto 875/2020 por el cual se modifica en cierta parte del territorio nacional la medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) por el establecimiento de distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO). Como principales diferencias que distinguen ambas medidas, bajo el DISPO el Poder Ejecutivo establece que durante la vigencia de la misma, las personas deberán mantener entre ellas una distancia mínima de dos metros, utilizar tapabocas en espacios compartidos, higienizarse asiduamente las manos, toser en el pliegue del codo, desinfectar las superficies, ventilar los ambientes y dar estricto cumplimiento a los protocolos de actividades y a las recomendaciones e instrucciones de las autoridades sanitarias provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacional. Asimismo, solo podrán realizarse actividades económicas, industriales, comerciales o de servicios, en tanto posean un protocolo de funcionamiento aprobado por la autoridad sanitaria provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que contemple la totalidad de las recomendaciones e instrucciones de la autoridad sanitaria nacional y restrinja el uso de las superficies cerradas permitiendo como máximo el uso del 50% de su capacidad. Como punto aclaratorio, la medida establece que para mantener el distanciamiento social en lugares cerrados se debe limitar la densidad de ocupación de espacios (salas de reunión, oficinas, comedor, cocina, vestuarios, etcétera) a una persona cada dos metros cuadrados de espacio circulable, pudiéndose utilizar para ello la modalidad de reserva del espacio o de turnos prefijados. Por último, cabe destacar que queda prohibido el servicio público de transporte de pasajeros interurbano, interjurisdiccional e internacional, salvo para los casos expresamente autorizados.

Advertimos expresamente que la medida aquí mencionada puede ser revertida al ASPO y/o dejada sin efecto de igual forma y en los tiempos en que fue sancionada.

La Dirección de la Sociedad ha considerado el impacto del COVID-19 y el entorno económico actual sobre la base de la preparación de estos estados financieros consolidados y continúa considerando apropiado adoptar la base contable de empresa en marcha para su presentación y valuación.

### Contexto de negociación de la Deuda Pública

Con fecha 5 de febrero de 2020, el Congreso de la Nación sancionó la ley para la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa de la República Argentina. Dicha ley señala que las políticas de endeudamiento han resultado inconsistentes con la capacidad de repago en divisas, lo que tornan indispensable la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa. El 6 de abril de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el Decreto 346/2020 que dispuso el diferimiento de los pagos de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine.

Durante el mes de abril de 2020 el Ministerio de Economía de la Nación dio a conocer un comunicado en el que difundió la invitación a canjear los bonos soberanos regidos bajo ley extranjera elegibles para la reestructuración por nuevos bonos, cuyos términos fueron aprobados mediante el Decreto 391/20. Si bien el plazo para la aceptación de la invitación a canjear finalizó el día 8 de mayo de 2020, el plazo ha sido sucesivamente prorrogado.

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en su sitio oficial en donde dio a conocer la noticia del acuerdo de reestructuración de la deuda con los principales grupos de acreedores. Esta situación implica que los tenedores de títulos de deuda emitidos por la República Argentina podrán canjearlos por nuevos bonos durante el transcurso del mes de agosto de 2020. Dicho canje de la deuda implica una reestructuración de más de USD 68 mil millones de dólares en bonos.

Con fecha 18 de septiembre de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en donde dio a conocer los resultados de la reestructuración de la deuda en moneda extranjera bajo ley local. En este, se informó una adhesión del 99,41% brindando a los tenedores de deuda bajo ley local el mismo tratamiento que a los tenedores de deuda bajo ley extranjera. Dicho canje de la deuda implicó una reestructuración de más de USD 41 mil millones en bonos.

En lo referido a la deuda denominada en pesos el año 2020 finalizó con un financiamiento neto positivo de \$386.727 millones -teniendo en cuenta las emisiones de nuevos instrumentos en el mercado local, como así también los pagos de vencimientos de títulos públicos-. Además, mediante operaciones de conversión de activos, durante el año se logró reducir un 8,3% el stock de deuda denominada en moneda extranjera.

### Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina emitió la Comunicación "A" 7106, mediante la cual profundiza los controles de cambios vigentes a fin de acceder al Mercado Único y Libre de Cambios para la formación de activos externos y/o para cancelar deudas por servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior. Con vigencia a partir del 16 de septiembre de 2020 se establece lo siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 43. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad (continuación)

- Reestructuración del capital por deudas financieras del sector privado en moneda externa: Quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 octubre del 2020 y el 31 de marzo del 2021 por:
  - a. Endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor,
  - b. Endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, o
  - c. Emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades.
- Deberán renegociar la deuda con sus acreedores y presentar ante el BCRA un plan de refinanciación considerando que: a) el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía, y b) el resto del capital deber ser, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años.
- Para los vencimientos a registrarse hasta el 31 de diciembre del 2020, el plan de refinanciación debía ser presentado ante el BCRA antes del 30 de septiembre del 2020. Para los vencimientos a registrarse entre el 1 de enero del 2021 y el 31 de marzo 2021, deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento del capital a refinanciarse.

La Dirección continuará activamente monitoreando la situación, y evaluando las acciones que puedan ser necesarias para manejar los desafíos que las situaciones

## Nota 44. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad

La crisis económica y financiera que se inició en Argentina durante los últimos años, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso al 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 de la Sociedad. Para revertir esta situación, los accionistas de la Sociedad capitalizaron ciertas deudas y realizaron aportes de capital, pudiendo requerirse aportes adicionales en el futuro. Las proyecciones, de la Dirección de la sociedad, consideran que podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios.

Además de las transacciones realizadas a diciembre 2019, en donde se anunció la exitosa consumación de las ofertas de suscripción y canje y la consecuente emisión de Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y de Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732; totalizando un total emitido de Acciones Preferidas por un valor de US\$ 179.830.574, el 10 de febrero de 2020 se informó que atento a que el valor total de los valores negociables representativos del capital social de la Sociedad emitidos conjuntamente bajo las Ofertas (las cuales computaban como Ofertas Públicas Calificadas - conforme fuera expuesto en diversos pasajes del prospecto de las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019-) superó el valor de US\$ 100.000.000, el Directorio de la Sociedad determinó la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas Clase A y Acciones Preferidas Clase B, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

En consecuencia, la Sociedad convirtió (a) las Obligaciones Convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad, al precio de conversión de US\$ 0,50 por cada acción ordinaria, emitiendo 49.800.000 acciones ordinarias a tal efecto; (b) las Acciones Preferidas Clase A, a un precio de conversión de US\$ 0,11 por cada acción ordinaria, emitiendo 360.767.338 acciones ordinarias a tal efecto; y (c) las Acciones Preferidas Clase B, a un precio de conversión de US\$ 0,33 por cada acción ordinaria, emitiendo 433.767.845 acciones ordinarias a tal efecto; disponiéndose, tanto para los supuestos previstos en (b) y (c), el otorgamiento de una acción ordinaria adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de acción ordinaria. Como consecuencia de estas conversiones, a partir del 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT ha quedado conformado por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

A efectos de implementar operativamente la conversión obligatoria, la Sociedad se encuentra en curso de entregar a los tenedores de Obligaciones Convertibles, las acciones ordinarias de la Sociedad, o la cantidad de american deposit shares equivalentes a las acciones ordinarias de la Sociedad correspondientes; contra la entrega de las Obligaciones Convertibles por parte de esos tenedores en The Depositary Trust Company y del cumplimiento de las demás condiciones que informe Epiq Corporate Restructuring, LLC, quien actuó como agente de conversión.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 45. Reducción obligatoria de Capital

Al 31 de diciembre de 2020 TGLT S.A. (Sociedad controlante) se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, por tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. No obstante, la Ley de Solidaridad declaró la emergencia en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. En la referida Ley y en el marco del artículo 76 de la Constitución Nacional, se delegan en el Poder Ejecutivo un gran número de facultades legislativas. La Ley de Solidaridad dispuso en su artículo 59 la suspensión de la aplicabilidad de los artículos 206 y 94 inciso 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (la "Ley de Sociedades") hasta el 31 de diciembre de 2020.

La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descripta.

## Nota 46. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 31 de marzo de 2021.

## Nota 47. Hechos posteriores

**47.1** Con fecha 1 de marzo de 2021, la empresa tomó conocimiento de la renuncia del Sr. Daniel Rúas a su cargo de Director Titular Independiente de TGLT. Cabe dejar constancia de que dicha renuncia se debió a motivos personales, no ha resultado dolosa ni intempestiva, ni afecta al funcionamiento regular del Directorio. Asimismo, el día 19 de marzo de 2021 el Directorio de TGLT decidió aceptar la renuncia del Sr. Daniel Rúas al cargo de director titular por no ser ni dolosa ni intempestiva. Asimismo, el Directorio de TGLT decidió designar al Sr. Carlos Manfroni como director titular independiente siendo quien había sido designado como director suplente del Sr. Rúas por la asamblea general ordinaria celebrada con fecha 12 de mayo 2020. A su vez, decidió designar al Sr. Manfroni como miembro integrante del Comité de Auditoría en reemplazo de la vacante generada por la renuncia del Sr. Rúas.

**47.2** Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad acordó con Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") la refinanciación de la totalidad de sus pasivos con dicha entidad financiera (incluyendo los intereses devengados e impagos existentes) en dos líneas (el "Crédito BIA"), a saber: (i) la primera, por un monto total de capital de \$651.194, la que será amortizable en seis cuotas semestrales consecutivas, a partir del 22 de septiembre de 2022 y venciendo la última de ellas el 20 de marzo de 2025; y (ii) la segunda, por un monto total de capital de \$541.370, la que será amortizable en un solo pago en fecha 20 de diciembre de 2022. Asimismo, se ha pactado con BIA (i) una reducción de la tasa de interés aplicable al Crédito BIA, (ii) una capitalización automática del primer servicio de intereses; y (iii) un descuento de capital en caso de prepago del Crédito BIA bajo determinadas condiciones.

Se hace saber que el Crédito BIA se encuentra garantizado por las garantías oportunamente otorgadas en oportunidad de la constitución del financiamiento original; a lo cual se ha sumado (i) una prenda de acciones sobre ciertas subsidiarias de la Compañía; (ii) un compromiso de otorgar una garantía sobre ciertos bienes y/o derechos de las subsidiarias de TGLT en la República Oriental del Uruguay; y (iii) una eventual prioridad de cobro (en segundo grado) sobre el precio de venta de ciertas subsidiarias de la Sociedad.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio 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 2020, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente



## **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**TGLT S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	137.744	164.945
Activos intangibles	6	1.563	49.783
Propiedades de inversión	7	49.770	67.798
Inversiones en sociedades	8	5.667.988	6.715.864
Plusvalía	9	1.499.826	1.499.826
Inventarios	11	2.472.524	2.269.839
Créditos con partes relacionadas	31	566.378	317.077
Activos por Impuesto	12	186.569	835.593
Activos del contrato		2.765	2.765
Otros créditos	13	5.693	8.638
Créditos por ventas	14	330.146	332.187
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>10.920.966</b>	<b>12.264.315</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	11	141.600	141.156
Otros créditos	13	885.528	1.185.001
Créditos con partes relacionadas	31	766.125	2.622.505
Créditos por ventas	14	1.464.265	1.839.903
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	155.072	733.244
<b>Total del activo corriente</b>		<b>3.412.590</b>	<b>6.521.809</b>
<b>Total del activo</b>		<b>14.333.556</b>	<b>18.786.124</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.973.252</b>	<b>6.035.850</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con partes relacionadas	31	84.381	509.258
Otras cuentas por pagar	17	17.528	24.626
Pasivos del contrato	16	3.116.380	2.991.306
Préstamos	18	2.891.208	4.028.716
Otras cargas fiscales	19	38.008	68.724
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>6.147.505</b>	<b>7.622.630</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	20	271.613	208.501
Otras cuentas por pagar	17	110.411	1.359.869
Pasivos del contrato	16	370.044	536.764
Deudas con partes relacionadas	31	604.656	511.891
Préstamos	18	502.595	491.760
Otras cargas fiscales	19	66.741	132.084
Remuneraciones y cargas sociales	21	214.008	260.957
Deudas comerciales	22	1.072.731	1.625.818
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>3.212.799</b>	<b>5.127.644</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>9.360.304</b>	<b>12.750.274</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>		<b>14.333.556</b>	<b>18.786.124</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Ingresos por actividades ordinarias	24	2.949.573	9.513.839
Costo de las actividades ordinarias	25	(2.276.956)	(7.936.573)
<b>Resultado bruto</b>		<b>672.617</b>	<b>1.577.266</b>
Gastos de comercialización	26	(179.875)	(470.982)
Gastos de administración	27	(445.833)	(800.407)
Otros gastos operativos		(173.993)	(288.216)
Otros gastos		(48.714)	(36.676)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(18.028)	26.956
Venta de propiedades de inversión		-	(164.631)
Otros ingresos y egresos, netos	28	(168.474)	232.035
<b>Resultado operativo</b>		<b>(362.300)</b>	<b>75.345</b>
Resultado de inversiones en sociedades		(458.217)	(40.909)
Resultados financieros y por tenencia netos			
Diferencias de cambio	29	(292.104)	(5.405.516)
Ingresos financieros	29	499.551	303.809
Costos financieros	29	(2.409.011)	(2.424.217)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.087.509	4.590.187
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(1.934.572)</b>	<b>(2.901.301)</b>
Impuesto a las Ganancias	30	(601.116)	(144.114)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(2.535.688)</b>	<b>(3.045.415)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(145.560)	(150.042)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>(145.560)</b>	<b>(150.042)</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(2.681.248)</b>	<b>(3.195.457)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico		(3,22)	(39,62)
Diluido		(0,86)	(4,07)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Acciones a emitir	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2020</b>	250.733	1.010.251	9.752	-	16.873.962	(335)	120.383	18.264.746	(78.406)	(592.383)	845	16.070	(11.575.022)	6.035.850
Acciones preferidas clase A y B (1)	614.705	177.445	-	-	(563.742)	-	-	228.408	-	-	-	-	-	228.408
Canje de acciones ordinarias (1)	49.800	15.189	-	-	1.325.253	-	-	1.390.242	-	-	-	-	-	1.390.242
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canje de Acciones	-	-	-	-	111.393	-	(111.393)	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.535.688)	(2.535.688)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.560)	-	-	-	(145.560)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.560)	-	-	(2.535.688)	(2.681.248)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>915.238</b>	<b>1.202.885</b>	<b>9.752</b>	<b>-</b>	<b>17.746.866</b>	<b>(335)</b>	<b>8.990</b>	<b>19.883.396</b>	<b>(78.406)</b>	<b>(737.943)</b>	<b>845</b>	<b>16.070</b>	<b>(14.110.710)</b>	<b>4.973.252</b>

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Acciones a emitir	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2019</b>	71.993	939.103	-	122.050	3.992.775	(335)	1.182.378	6.307.964	(77.246)	(442.341)	845	16.070	(8.529.607)	(2.724.315)
Acciones a emitir	179.830	64.992	-	-	12.796.905	-	(1.061.995)	11.979.732	-	-	-	-	-	11.979.732
Canje de acciones ordinarias (1)	(9.752)	-	9.752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de sociedades	-	-	-	(745)	-	-	-	(745)	(1.160)	-	-	-	-	(1.905)
Canje de acciones (1)	8.662	6.156	-	(121.305)	84.282	-	-	(22.205)	-	-	-	-	-	(22.205)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150.042)	-	-	-	(150.042)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.045.415)	(3.045.415)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150.042)	-	-	(3.045.415)	(3.195.457)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>250.733</b>	<b>1.010.251</b>	<b>9.752</b>	<b>-</b>	<b>16.873.962</b>	<b>(335)</b>	<b>120.383</b>	<b>18.264.746</b>	<b>(78.406)</b>	<b>(592.383)</b>	<b>845</b>	<b>16.070</b>	<b>(11.575.022)</b>	<b>6.035.850</b>

(2) Ver Nota 44 de los Estados Financieros Consolidados.

120

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS**

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del ejercicio	(2.535.688)	(3.045.415)
Impuesto a las ganancias	601.116	144.114
Resultado de inversiones permanentes	603.777	40.909
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	32.880	40.794
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	(1.510)
Resultado por venta de otros activos	-	(221.720)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	164.631
Amortizaciones activos intangibles	48.713	36.531
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	18.028	(26.956)
Diferencia de cambio e intereses devengados	1.562.979	6.933.450
Valor actual de activos y pasivos	(2.526)	201.165
Efecto de la conversión de estados financieros	(145.560)	(150.042)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.282.160)	(5.169.581)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	377.679	534.367
Otros créditos	302.417	1.355.100
Créditos con partes relacionadas	1.607.079	(618.725)
Otros activos	-	1.906.560
Inventarios	(116.932)	277.592
Activos destinados a la venta	-	300.762
Activos por impuestos	649.024	464.548
Activos del contrato	-	211
Deudas comerciales	(553.087)	(404.290)
Remuneraciones y cargas sociales	(46.949)	(3.545)
Otras cargas fiscales	(434.695)	(201.164)
Saldos con partes relacionadas	(332.112)	296.600
Pasivos del contrato	(41.646)	(480.462)
Provisiones	229.988	64.595
Otras cuentas por pagar	949.879	(3.099.705)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ aplicado a las actividades de operación</b>	<b>1.492.204</b>	<b>(661.186)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por ventas de otros activos	97.453	550.628
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	515.986
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(5.798)	(14.513)
Pago por compra de activos intangibles	(492)	-
Pagos por compras de acciones de sociedades	(2.203.909)	(2.112.238)
Dividendos sociedades asociadas	104.001	(72.880)
Aportes en sociedades asociadas	-	2.939
Aportes de capital	-	3.240.492
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión</b>	<b>(2.008.745)</b>	<b>2.110.414</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos (Nota 18)	(256.282)	(12.024.562)
Transacción entre accionistas	-	(1.905)
Capitalización Obligaciones Negociables	-	9.075.403
Canje acciones preferidas	-	-
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación</b>	<b>(256.282)</b>	<b>(2.951.064)</b>
Disminución neta del efectivo y equivalentes	(772.823)	(1.501.836)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	194.651	579.394
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	733.244	1.655.686
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)</b>	<b>155.072</b>	<b>733.244</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 1. Propósito de los estados financieros**

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

**Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF**

Los estados financieros separados 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**

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados. in

**Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados**

Los estados financieros separados 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 separados al 31 de diciembre de 2020. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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 2020 y terminado el 31 de diciembre de 2020. 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 2019, 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 2020 y 2019 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 separados 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 31 de marzo de 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 5. Propiedades, planta y equipo**

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2020	8.170	3.402	62.549	29.675	2.883	176.121	22.229	305.029
Adquisiciones	-	2.030	-	-	-	-	3.768	5.798
Bajas	-	-	-	(622)	-	-	-	(622)
<b>Total</b>	<b>8.170</b>	<b>5.432</b>	<b>62.549</b>	<b>29.053</b>	<b>2.883</b>	<b>176.121</b>	<b>25.997</b>	<b>310.205</b>
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2020	(4.761)	(2.401)	(46.445)	(17.893)	(2.693)	(54.971)	(10.920)	(140.084)
Depreciaciones	(903)	(901)	(4.197)	(4.792)	(190)	(16.606)	(5.291)	(32.880)
Disminuciones	-	-	-	503	-	-	-	503
<b>Total</b>	<b>(5.664)</b>	<b>(3.302)</b>	<b>(50.642)</b>	<b>(22.182)</b>	<b>(2.883)</b>	<b>(71.577)</b>	<b>(16.211)</b>	<b>(172.461)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>	<b>2.506</b>	<b>2.130</b>	<b>11.907</b>	<b>6.871</b>	<b>-</b>	<b>104.544</b>	<b>9.786</b>	<b>137.744</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2019	12.143	17.016	68.343	29.656	1.236	169.112	21.607	319.113
Adquisiciones	-	-	5.216	19	1.647	7.009	622	14.513
Bajas	(3.973)	(13.614)	(11.010)	-	-	-	-	(28.597)
<b>Total</b>	<b>8.170</b>	<b>3.402</b>	<b>62.549</b>	<b>29.675</b>	<b>2.883</b>	<b>176.121</b>	<b>22.229</b>	<b>305.029</b>
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2019	(8.013)	(15.165)	(44.816)	(12.368)	(1.122)	(39.051)	(7.474)	(128.009)
Depreciaciones	(843)	(850)	(12.639)	(5.525)	(1.571)	(15.920)	(3.446)	(40.794)
Disminuciones	4.095	13.614	11.010	-	-	-	-	28.719
<b>Total</b>	<b>(4.761)</b>	<b>(2.401)</b>	<b>(46.445)</b>	<b>(17.893)</b>	<b>(2.693)</b>	<b>(54.971)</b>	<b>(10.920)</b>	<b>(140.084)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2019</b>	<b>3.409</b>	<b>1.001</b>	<b>16.104</b>	<b>11.782</b>	<b>190</b>	<b>121.150</b>	<b>11.309</b>	<b>164.945</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 6. Activos intangibles**

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2020	11.585	159	132.325	144.069
Adquisiciones	-	492	-	492
<b>Total</b>	<b>11.585</b>	<b>651</b>	<b>132.325</b>	<b>144.561</b>
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2020	(9.935)	(143)	(84.207)	(94.285)
Amortizaciones	(582)	(13)	(48.118)	(48.713)
<b>Total</b>	<b>(10.517)</b>	<b>(156)</b>	<b>(132.325)</b>	<b>(142.998)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>	<b>1.068</b>	<b>495</b>	<b>-</b>	<b>1.563</b>

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2019	32.390	170	132.325	164.885
Disminuciones	(20.805)	(11)	-	(20.816)
<b>Total</b>	<b>11.585</b>	<b>159</b>	<b>132.325</b>	<b>144.069</b>
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2019	(30.309)	(142)	(48.119)	(78.570)
Amortización	(429)	(14)	(36.088)	(36.531)
Disminuciones	20.804	11	-	20.815
<b>Total</b>	<b>(9.934)</b>	<b>(145)</b>	<b>(84.207)</b>	<b>(94.286)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2019</b>	<b>1.651</b>	<b>14</b>	<b>48.118</b>	<b>49.783</b>

**Nota 7. Propiedades de inversión**

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	Total
Al 1º de enero de 2020	67.798	67.798
Ajustes por medición a valor razonable	(18.028)	(18.028)
Ventas del ejercicio	-	-
<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>49.770</b>	<b>49.770</b>

	Para apreciación de capital (1)	Total
Al 1º de enero de 2019	721.459	721.459
Ajustes por medición a valor razonable	26.957	26.957
Ventas del ejercicio	(680.618)	(680.618)
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>67.798</b>	<b>67.798</b>

(1) Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de Ja Propiedad de Inversión

Se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

124

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

TGLT S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 8. Inversiones en sociedades**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Caputo S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		4.857	-
Caputo S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		-	638
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	10	1.256.852	1.167.930
GFDI S.A - Caputo S.A.- SES S.A UTE		-	63
La Maltería S.A.U.	10	1.531.739	1.950.294
Limp Ar Rosario S.A.	10	149.756	152.539
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	136.249	71.943
Marina Río Luján S.A.	10	746.068	1.426.352
SES S.A.	10	1.842.467	1.946.105
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>5.667.988</b>	<b>6.715.864</b>

La sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2020 un pasivo por \$ 60.418 con América Pavilion S.A., \$ 4.106 con Newbery 3431 S.A. y con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 1.209, mientras que al 31 de diciembre de 2019 la misma registraba un saldo de \$ 487.790 con TGLT Uruguay S.A, América Pavilion \$ 11.293, Newbery 3431 S.A. \$ 158 y con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 385, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 31).

**8.1 Evolución de las inversiones en sociedades**

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	La Maltería S.A.	SES S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Bicentenario
Saldo inicial de Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2020	1.426.350	1.950.294	1.946.105	71.943	1.167.930	152.539	-	64	639
<b>Movimientos del período:</b>									
Mayor valor	6.119	-	4.973	-	-	(2.260)	-	-	-
Resultado VPP del ejercicio	(686.401)	(871.701)	-	64.306	61.052	4.806	4.857	-	-
Resultados financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste períodos anteriores	-	-	(8.610)	-	27.870	(1.329)	-	-	-
Ajuste del impuesto diferido	-	453.146	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(100.001)	-	-	(4.000)	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(64)	(639)
<b>Total inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>746.068</b>	<b>1.531.739</b>	<b>1.842.467</b>	<b>136.249</b>	<b>1.256.852</b>	<b>149.756</b>	<b>4.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Nota 9. Plusvalía**

	Evolución	Total
Valor residual Dic 31, 2019	1.499.826	1.499.826
Pérdida por deterioro	-	-
<b>Valor residual Dic 31, 2020</b>	<b>1.499.826</b>	<b>1.499.826</b>

Generada por la adquisición de Caputo en enero 2018, debido 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

125

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## 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, 2020	Dic 31, 2019	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)		1.256.852	1.167.930	Desarrollos inmobiliarios	San Martin 674 1ª A - C.A.B.A. - Rep. Argentina	31/12/2020	993.361	(3.051)	2.662.549	47,7535%
Marina Río Luján S.A. (1) y (4)	\$100 de 1 voto c/u	746.068	1.426.352	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. - Rep. Argentina	31/12/2020	384.539	(702.075)	4.175.759	49,99%
TGLT Uruguay S.A. (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(18.647)	(497.790)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. - Montevideo - Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2020	18.778	347.366	(27.745)	100%
SES S.A. (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.842.467	1.946.105	Constructora	Cerrito 1070 - Piso 9º Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2020	750	460.088	135.716	50%
Limp Ar Rosario S.A. (1)	\$1 de 1 voto c/u	149.756	152.539	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2020	5.680	61.456	374.390	40%
América Pavilion S.A. (1) y (2)	\$1 de 1 voto c/u	(60.418)	(11.294)	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/05/2021	400	(116.139)	(294.486)	20%
Newbery 3431 S.A. (1) y (2)	\$1 de 1 voto c/u	(4.106)	(175)	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2020	400	(7.256)	628.123	50%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	136.249	71.943	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2020	28.000	126.089	519.864	51%
La Maltería S.A.U. (3)	\$100 de 1 voto c/u	1.531.739	1.950.294	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/12/2020	195.955	(485.990)	1.536.285	100%

(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 financieros confeccionados bajo NIIF.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Inventarios**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo (*)	1.901.366	1.805.670
Metra Puerto Norte	770.655	667.617
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(199.497)	(203.448)
<b>Subtotal Inventarios – No corrientes</b>	<b>2.472.524</b>	<b>2.269.839</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	13.027	9.583
Forum Alcorta	24.035	32.719
Metra Puerto Norte	299.457	315.936
Otros Proyectos	847	234
<b>Deterioros</b>		
Forum Alcorta	(24.035)	(32.719)
Metra Puerto Norte	(171.731)	(184.597)
<b>Subtotal Inventarios – Corrientes</b>	<b>141.600</b>	<b>141.156</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>2.614.124</b>	<b>2.410.995</b>

(\*) Ver Nota 41 a los estados financieros consolidados.

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

No corrientes	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2020	1.805.670	464.169
<b>Altas del ejercicio</b>		
Servicios Contratados	53.236	69.002
Gastos generales de obra	13.687	607
Provisiones del Comitente	13.935	24.768
Sueldos y Cargas Sociales	9.481	7.344
Otros conceptos	5.357	1.317
Recupero/(Pérdida) por actualización de deterioros	-	3.951
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.901.366</b>	<b>571.158</b>

Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2020	9.583	131.339	234
<b>Altas del ejercicio</b>			
Derechos y Aprobaciones	3.896	-	-
Servicios Contratados	3.455	920	-
Gastos generales de obra	931	337	-
Provisiones del Comitente	-	61	-
Sueldos y Cargas Sociales	1.461	1.735	-
Otros conceptos	20	262	613
Entregas del ejercicio	(2.990)	(19.794)	-
Devolución Fondo de Equipamiento	(3.329)	-	-
Recupero del deterioro	-	12.866	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>13.027</b>	<b>127.726</b>	<b>847</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

127

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraGabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 12. Activos por impuestos**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a las Ganancias		95.347	110.356
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		41.641	74.540
Impuesto diferido	30	49.581	650.697
<b>Total Activos por Impuestos</b>		<b>186.569</b>	<b>835.593</b>

**Nota 13. Otros créditos**

<b>No corrientes</b>	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Depósitos en garantía en moneda local		253	345
Depósitos en garantía en moneda extranjera	35	5.440	8.293
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>		<b>5.693</b>	<b>8.638</b>
<b>Corrientes</b>	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		21.479	36.487
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	35	1.381	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		9.448	17.280
Impuestos Previsionales		12.038	5.932
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera	35	53.583	40.377
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda extranjera	35	27.101	122.299
Seguros a devengar en moneda nacional		-	662
Seguros a devengar en moneda extranjera	35	123	2.174
Anticipos a proveedores de obras moneda nacional		631.341	694.966
Gastos a rendir en moneda nacional		30	19
Gastos a rendir en moneda extranjera	35	760	850
Gastos a recuperar		13.384	42.306
Gastos a recuperar por expensas		25.011	47.303
Créditos por canjes		73.332	171.382
Depósitos en garantía		2	98
Depósitos judiciales en moneda nacional		12.644	5.056
Depósitos judiciales en moneda extranjera	35	1.030	-
Préstamos otorgados		141	547
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	35	-	1.707
Fondo operativo a cobrar		11	23
Créditos Impositivos UTES		5.505	9.165
Créditos varios UTES		27.807	19.061
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	35	-	22
Diversos en moneda nacional		12.683	25.160
Diversos en moneda extranjera	35	20.988	20.322
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(64.295)	(78.198)
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>		<b>885.528</b>	<b>1.185.001</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>891.221</b>	<b>1.193.639</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

128

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraGabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 14. Créditos por ventas**

No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		53.252	61.063
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		276.894	271.124
<b>Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes</b>		<b>330.146</b>	<b>332.187</b>
<b>Corrientes</b>			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.284.252	1.744.639
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTES		65.121	32.690
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	8	-
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		149.900	94.184
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	35	1.784	6.648
Previsión deudores Incobrables en moneda nacional		(36.458)	(36.637)
Previsión deudores Incobrables en moneda extranjera	35	(342)	(1.621)
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>		<b>1.464.265</b>	<b>1.839.903</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>1.794.411</b>	<b>2.172.090</b>

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	970.120	1.213.171
De 3 a 6 meses	7.180	150.144
De 6 a 9 meses	17.512	3.270
De 9 a 12 meses	18.398	221
Más de 12 meses	330.146	332.187
Sin plazo establecido	8	-
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	155.196	216.303
De 3 a 6 meses	18.307	93.613
De 6 a 9 meses	19.229	51.717
De 9 a 12 meses	16.796	91.883
Más de 12 meses	241.519	19.581
<b>Total</b>	<b>1.794.411</b>	<b>2.172.090</b>

**Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Caja en moneda nacional		931	1.157
Bancos en moneda nacional		25.547	38.183
Bancos en moneda extranjera	35	1.407	582.597
Bonos y títulos en moneda nacional		26.316	-
Bonos y títulos en moneda extranjera	35	-	48.921
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		100.871	62.386
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>155.072</b>	<b>733.244</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 16. Pasivos del contrato

No corrientes	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Cobros anticipados	3.051.067	2.926.140
Fondo de equipamiento	5.010	5.683
Fondo operativo	2	3
Otros pasivos del contrato	60.301	59.480
<b>Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes</b>	<b>3.116.380</b>	<b>2.991.306</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	352.517	506.651
Fondo de equipamiento	14.800	22.725
Fondo operativo	2.727	7.388
<b>Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes</b>	<b>370.044</b>	<b>536.764</b>
<b>Total Pasivos del contrato</b>	<b>3.486.424</b>	<b>3.528.070</b>

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

No corrientes	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Astor San Temo	2.549.532	2.479.038
Metra Puerto Norte 2	566.848	512.268
<b>Subtotal Pasivos del contrato no corrientes</b>	<b>3.116.380</b>	<b>2.991.306</b>
<b>Corrientes</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2019</b>
Metra Puerto Norte 1	30.099	12.201
Astor Palermo	10.806	10.193
Astor Nuñez	-	17.233
Segmento Construcción	329.139	497.137
<b>Total Pasivos del contrato corrientes</b>	<b>370.044</b>	<b>536.764</b>

## Nota 17. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Acreedores varios en moneda extranjera	35	17.528	24.626
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes</b>		<b>17.528</b>	<b>24.626</b>
<b>Corrientes</b>			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera (*)	35	-	1.317.373
Acreedores varios en moneda nacional		6.579	-
Acreedores varios en moneda extranjera	35	43.722	9.424
Provisión honorarios al Directorio		8.516	6.088
Dividendos a pagar en efectivo		295	402
Aportes a suscribir		-	4
Otros pasivos		20.713	11.100
Otros pasivos – UTES		25.401	2.373
Ingresos diferidos		5.185	13.105
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>		<b>110.411</b>	<b>1.359.869</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>127.939</b>	<b>1.384.495</b>

(\*) El saldo al 31 de diciembre de 2019 se encuentra neto del préstamo del Banco Itaú que estaba en cartera a dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 18. Préstamos**

No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	1.592.009	3.058.074
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		1.298.043	969.994
Arrendamiento financiero en moneda nacional		-	423
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	1.156	225
<b>Subtotal Préstamos – No Corrientes</b>		<b>2.891.208</b>	<b>4.028.716</b>
<b>Corrientes</b>			
Adelantos en cuenta corriente		41.140	61
Adelantos en cuenta corriente moneda extranjera	35	238	-
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		275.500	22.402
Préstamos recibidos en moneda nacional		-	8.381
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	184.045	457.452
Arrendamiento financiero en moneda nacional		456	2.968
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	1.216	496
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>502.595</b>	<b>491.760</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>3.393.803</b>	<b>4.520.476</b>

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

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Saldos al inicio	4.520.476	10.589.350
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.200.032)	(3.705.660)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	1.684.861	1.027.991
Intereses devengados	774.499	1.451.910
Efectos de la variación del tipo de cambio	537.502	4.445.917
Adelantos en cuenta corriente	41.379	(199.464)
Pagos de capital	(94.103)	(24.512)
Pagos de intereses	(418.606)	(333.233)
Conversión de Obligaciones Negociables	(2.452.173)	(8.731.823)
<b>Saldos al cierre</b>	<b>3.393.803</b>	<b>4.520.476</b>

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

**Nota 19. Otras cargas fiscales**

No corrientes	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Plan de pagos impuestos municipales	1.717	1.327
Plan de pagos impuestos nacionales	36.291	67.397
<b>Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes</b>	<b>38.008</b>	<b>68.724</b>
<b>Corrientes</b>		
Retenciones y percepciones a depositar	14.030	57.409
Impuesto sobre los Bienes Personales	8.431	19.877
Impuesto a los Ingresos Brutos	6.373	7.303
Impuesto a los Sellos	1.476	1.566
Impuestos provinciales	2.025	2.757
Plan de pagos impuestos nacionales	10.126	16.167
Plan de pagos impuestos municipales	1.967	779
Otras cargas fiscales UTES	505	1.253
Provisión impuestos nacionales	21.808	24.973
<b>Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes</b>	<b>66.741</b>	<b>132.084</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>104.749</b>	<b>200.808</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 20. Provisiones**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al inicio	208.501	214.447
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(55.350)	-
Altas (I)	137.862	80.970
Recuperos (I)	-	(86.916)
Utilización durante el ejercicio	(19.400)	-
<b>Total Provisiones</b>	<b>271.613</b>	<b>208.501</b>

(I) Las altas y los recuperos se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales, en otros gastos operativos, y en juicios y otras contingencias en otros ingresos y egresos, netos.

**Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos a pagar	65.295	88.042
Cargas sociales a pagar	48.355	67.396
Deudas sociales UTES	-	71
Provisión para vacaciones	60.983	76.921
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	39.536	28.798
Anticipos al personal	(161)	(271)
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>214.008</b>	<b>260.957</b>

**Nota 22. Deudas comerciales**

Corrientes	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Proveedores en moneda nacional	227.530	573.687
Proveedores en moneda extranjera	35 44.136	57.662
Cheques diferidos	155.491	-
Provisión para gastos en moneda nacional	12.245	5.963
Provisión para gastos en moneda extranjera	35 43.226	3.959
Provisión para obras en moneda nacional	477.543	865.484
Provisión para obras en moneda extranjera	35 1.316	1
Deudas comerciales – UTES	21.590	17.471
Fondo de reparo en moneda nacional	89.654	101.591
<b>Total Deudas comerciales</b>	<b>1.072.731</b>	<b>1.625.818</b>

**Nota 23. Capital social**

Se hace saber al público inversor que habiéndose cumplido las condiciones requeridas, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

De esa forma, y de conformidad con los términos y condiciones de emisión, la RESFC-2020-20906-APN-DIR#CNV de fecha 10 de diciembre de 2020 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y el aviso de "Conversión de Obligaciones Negociables, Cancelación de Listado de Acciones Preferidas Clase A y B que no fueron efectivamente suscriptas, Transferencia de Listado por Conversión de Acciones Preferidas Clase A y B" de fecha 11 de diciembre de 2020 de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, el día 18 de diciembre de 2020 se acreditó por cada Acción Preferida Clase A la suma de 9,090909091 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1, y por cada Acción Preferida Clase B la suma de 3,030303030 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1. Cabe acotar que, de conformidad con los términos y condiciones de la emisión, por cada Acción Preferida Clase A se adicionó un monto de 0,151515152 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados entre el 11 de diciembre de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 23. Capital social (continuación)

2019 y 10 de febrero de 2020, y por cada Acción Preferida Clase B se adicionó un monto de 0,050505051 de Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$1 en concepto de pago de dividendos devengados en el período referido anteriormente. Asimismo, se recuerda que para las relaciones aquí mencionadas se dispuso el otorgamiento de una Acción Ordinaria escritural (1 voto) de v/n \$1 adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de Acción Ordinaria.

Se recuerda al público inversor que, a partir de haberse producido la conversión de la totalidad de las Obligaciones Convertibles (TGLCO) que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una (TGLT) con fecha 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

Por último, se deja constancia que el capital social quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias y no por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias (tal como lo ha informado la Sociedad en sus estados contables correspondientes a los cierres al 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre del 2020), estando el correspondiente capital social pendiente de registración ante los organismos pertinentes.

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Accionistas	Dic 30, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	575.750.432	62,2%	18.982.865	23,5%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	363.839.790	39,3%	-	-
-Otros tenedores de ADRs	211.910.642	22,9%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. <sup>(3)</sup>	279.502.815	30,2%	3.003.990	3,7%
TGLT S.A. <sup>(2)</sup>	9.752.054	1,1%	9.752.054	12,1%
Otros tenedores de acciones ordinarias	59.985.213	6,5%	48.916.515	60,7%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>924.990.514</b>	<b>100%</b>	<b>80.655.424</b>	<b>100%</b>

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

(2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

(3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

(4) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas bajo la oferta de canje de acciones ordinarias por acciones preferidas B. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF") con fecha 11 de diciembre de 2019.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación	Acciones Preferidas Clase A	Participación
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	21.600.000	55,3%
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	17.400.000	44,6%
Otros tenedores de acciones preferidas clase A	-	-	33.842	0,1%
<b>Total Acciones Preferidas Clase A</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.033.842</b>	<b>100%</b>

(1) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Accionistas	Dic 31, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación	Acciones Preferidas Clase B	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	-	-	112.408.650	79,8%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	24.948.798	17,7%
Otros tenedores de acciones preferidas clase B	-	-	3.439.284	2,5%
<b>Total Acciones Preferidas B</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140.796.732</b>	<b>100%</b>

(1) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Ingresos por entrega de inventario	24.236	123.578
Ingresos por venta de inventario	99.148	448.620
Ingresos por servicios prestados	2.826.189	8.941.641
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>2.949.573</b>	<b>9.513.839</b>

**Nota 25. Costo de las actividades ordinarias**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Costos por entrega de inventario	22.784	361.956
Costo por venta de inventario	56.138	422.844
Costos por servicios prestados	2.198.034	7.151.773
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>2.276.956</b>	<b>7.936.573</b>

**Nota 26. Gastos de comercialización**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos y cargas sociales	68.271	137.077
Otros gastos del personal	3.368	5.859
Alquileres y expensas	15.521	16.297
Honorarios profesionales	3.959	3.141
Impuestos, tasas y contribuciones	77.064	275.552
Movilidad y viáticos	402	1.564
Gastos de computación y servicios	3.195	3.687
Gastos de ventas	1.866	5.707
Gastos de publicidad	2.721	15.090
Gastos de oficina	3.508	5.751
Gasto de posventa	-	1.189
Seguros	-	68
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>179.875</b>	<b>470.982</b>

**Nota 27. Gastos de administración**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Sueldos y cargas sociales	239.522	461.653
Otros gastos del personal	8.549	9.149
Alquileres y expensas	20.809	41.545
Honorarios profesionales	46.219	64.193
Honorarios al Directorio	9.353	4.333
Honorarios a la Sindicatura	4.898	4.407
Impuestos, tasas y contribuciones	335	3.831
Gastos de oferta pública	10.342	7.087
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	32.880	40.794
Movilidad y viáticos	976	3.747
Gastos de computación y servicios	11.980	19.102
Gastos de oficina	10.938	26.415
Gastos de mantenimiento de equipos	774	2.173
Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión	302	15
Gastos generales	4.981	11.415
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	35.147	95.410
Seguros	7.828	5.138
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>445.833</b>	<b>800.407</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos**

(Pérdida)/ Ganancia por:	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Venta de bienes de uso	85	1.510
Recupero de gastos	13.195	33.740
Juicios y otras contingencias	(166.876)	(185.983)
Ventas de otros activos	-	221.720
Donaciones	(70)	-
Diversos	277	53.707
Rescisión contratos	-	107.341
Impuestos no recuperables	(15.085)	-
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(168.474)</b>	<b>232.035</b>

**Nota 29. Resultados financieros**

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	730.861	135.502
Egresos sobre diferencias cambiarias	(1.022.965)	(5.541.018)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(292.104)</b>	<b>(5.405.516)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses - Ingresos financieros	320.135	204.939
Resultado por venta de Inversiones Transitorias	152.815	64.173
Resultado por tenencia de Inversiones transitorias	141	-
Valor actual de créditos	3.551	2.185
Actualizaciones índices	22.909	32.512
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>499.551</b>	<b>303.809</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses-Costos financieros	(1.470.603)	(2.220.867)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(1.470.603)</b>	<b>(2.220.867)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Condonación de deuda	(937.383)	-
Valor actual de créditos	(1.025)	(203.350)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(938.408)</b>	<b>(203.350)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(2.409.011)</b>	<b>(2.424.217)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(2.201.564)</b>	<b>(7.525.924)</b>

**Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido**

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(601.116)	(144.298)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	184
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(601.116)</b>	<b>(144.114)</b>

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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Quebranto fiscal de fuente nacional	874.133	1.502.864
Valuación Inversiones transitorias	609	(200)
Costos financieros	(27.593)	(45.079)
Propiedades, planta y equipo	(8.941)	(5.691)
Intangibles	(3.889)	(15.757)
Leasing	(263)	(1.161)
Créditos incobrables	(38.195)	(36.999)
Valuación Propiedades de Inversión	7.982	137.118
Valuación inventarios	(503.477)	(514.346)
Valuación moneda extranjera	26.679	43.585
Obligaciones Negociables Convertibles	-	(130.847)
Otros créditos	(116.876)	(117.047)
Resultados UTES	(135)	(221)
Gratificaciones	15.210	24.846
Provisiones Varias	197.604	292.739
Pasivo por ajuste impositivo	(380.260)	(494.265)
Ingresos diferidos	6.993	11.158
<b>Posición neta de Activo por Impuesto Diferido</b>	<b>49.581</b>	<b>650.697</b>

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, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	698.284	926.754
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	(27.941)	236.841
Desvalorización y prescripción de quebrantos del Impuesto a las Ganancias	(448.366)	(695.348)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	184
Defecto provisión ejercicio anterior	46.705	-
Amortización rodados	(219)	298
Donaciones	(10)	-
Gastos no deducibles	(1.821)	2.278
Gastos de rodados	(17)	-
Impuestos no deducibles	(3.776)	-
Honorarios al Directorio	(2.390)	1.066
Incobrables	(511)	1.007
Condonación	(281.215)	-
Inversiones transitorias	158	-
Propiedades, planta y equipos	2.440	-
Intangibles	2.969	(5.390)
Intereses	(566)	1.680
Obligaciones Negociables Convertibles	91.861	(598.018)
Inversiones permanentes	(117.774)	(65.983)
Otros	-	(48.088)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(188.237)	-
Provisiones	-	27.379
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(279.541)	(120.186)
Venta de activos	(91.149)	191.412
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(601.116)</b>	<b>(144.114)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

136

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina, 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 totalidad de las entregas del proyecto Astor Núñez y por el comienzo de entregas del proyecto Metra Puerto Norte y los servicios de construcción. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos 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. La Sociedad 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.

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2020, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	664.229
2025	209.904
<b>Total</b>	<b>874.133</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

137

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 31. Partes relacionadas

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

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
IRSA Propiedades Comerciales S.A		-	77.227
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		13.574	-
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		312.954	-
Newbery 3431 S.A.		239.850	239.850
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes</b>		<b>566.378</b>	<b>317.077</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>			
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		21.608	5.177
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	35	-	5.893
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	3.350
FDB S.A. en moneda extranjera	35	4.661	4.512
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		404	-
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	35	1.105	-
<b>Subtotal</b>		<b>30.239</b>	<b>18.932</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
Accionista persona física		-	3.232
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		4.106	7.048
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		192	34.656
Eleprint S.A.		415	565
FDB S.A. en moneda extranjera	35	-	285.307
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.111
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		32.291	19.535
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		7.310	9.952
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	35	82.381	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		-	16.681
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	35	312.954	537.224
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		295.421	351.737
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	35	-	1.336.525
<b>Subtotal</b>		<b>735.886</b>	<b>2.603.573</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes</b>		<b>766.125</b>	<b>2.622.505</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>1.332.503</b>	<b>2.939.582</b>

b) 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:

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>			
America Pavilion S.A		60.419	11.294
Newbery 3431 S.A.		4.106	176
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		1.209	-
TGLT Uruguay S.A.		18.647	497.788
<b>Subtotal</b>		<b>84.381</b>	<b>509.258</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>84.381</b>	<b>509.258</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>			
Marina Río Luján S.A.		287	16.248
FDB S.A. en moneda extranjera	35	-	372.777
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		336	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera	35	10.099	9.097
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		28.687	34.064
Caputo S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		2.840	3.866
Crik S.R.L. - Caputo S.A.I.C. y F. UT		-	73.606
Limp Ar Rosario S.A.		285	2.233
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)		562.122	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>		<b>604.656</b>	<b>511.891</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>		<b>689.037</b>	<b>1.021.149</b>

(1) Ver Nota 29 (a) (1), a los estados financieros consolidados.

c) 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, 2020	Dic 31, 2019
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	-	1.895
America Pavilion S.A.	Cobros recibidos	-	54.811
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(478)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	11.120
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	7.561	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(4.151)	50.242
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(52.500)	21.005
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	30.164	(34.834)
FDB S.A.	Cobros recibidos	287	770
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(13.590)	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.105)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(1.314)	4.420
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	(1.930)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos a terceros	3.666	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	(448)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	1.668
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	336	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	-	(19.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	45	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Préstamos otorgados	-	(16.767)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	15.273	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Aportes financieros	-	16.252
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(65.514)	(215.044)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	6.377	3.589
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(11.648)	15.939
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(9.421)	(253.443)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	49.904	-
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	13.877	124.366
Newbery 3431 S.A.	Canje metros cuadrados	-	(100.128)
Point Argentum Master Fund	Préstamos recibidos	546.807	-
SES S.A.	Dividendos	83.844	39.675
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	298.750	2.731
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	(13.943)	-
<b>Totales</b>		<b>885.327</b>	<b>(273.113)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 31. Partes relacionadas (continuación)**

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

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	-	(179.612)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(7.561)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(11.751)	(22.360)
FDB S.A.	Servicios prestados	-	70
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(16)	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.105	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(3.416)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	25.655	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	1.930	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	448	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.934	2.492
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por Dividendos	4.000	18.993
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(45)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	3.019	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	19.853	14.411
Marina Río Luján S.A.	Anticipo cpra inmuebles	9.421	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	179.661	163.424
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(4.828)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(15.315)	-
SES S.A.	Resultado por Dividendos	83.844	39.675
TGLT Uruguay S.A	Resultados financieros	317.188	539.645
<b>Totales</b>		<b>596.134</b>	<b>571.910</b>

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mediante un acuerdo de compensación y condonación con TGLT Uruguay S.A. y FDB S.A., decidió compensar los saldos existentes al 31 de diciembre de 2020, entre créditos por préstamos otorgados y deuda por cobranzas por cuenta y orden de Uruguay, por un saldo de US\$ 4.572.019, y condonar el saldo remanente de capital e intereses, por un saldo total de US\$ 11.165.966.

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

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	1.303.556	1.908.318
De 3 a 6 meses	186.759	304.361
De 6 a 9 meses	197.085	157.136
De 9 a 12 meses	501.874	112.925
Más de 12 meses	1.088.786	1.493.495
Sin plazo establecido	480.018	2.682.231
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	155.196	256.681
De 3 a 6 meses	18.307	93.613
De 6 a 9 meses	19.229	51.717
De 9 a 12 meses	16.796	13.685
Más de 12 meses	237.098	66.742
	<b>4.204.704</b>	<b>7.140.904</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

140

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas (continuación)**

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

<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2019</b>
A vencer		
Hasta 3 meses	1.900.445	3.612.433
De 3 a 6 meses	127.712	98.590
De 6 a 9 meses	296.811	113.530
De 9 a 12 meses	94.979	18.947
Más de 12 meses	3.031.125	4.631.324
Sin plazo establecido	422.258	747.380
Vencido		
Hasta 3 meses	550	-
	<b>5.873.880</b>	<b>9.222.204</b>

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

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2019</b>
Devengan intereses	722.416	1.938.587
No devengan intereses	3.482.290	5.202.317
	<b>4.204.706</b>	<b>7.140.904</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>32%</b>	<b>-</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>0.22%</b>	<b>4%</b>
<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>		
Devengan intereses	3.955.971	4.633.880
No devengan intereses	1.917.909	4.588.324
	<b>5.873.880</b>	<b>9.222.204</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>46.96%</b>	<b>54.92%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>8.90%</b>	<b>9%</b>

**Nota 33. 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 20
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 26, 27 y 29

**Nota 34. Reclamos**

34.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

34.2 Ver Nota 41 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2020			Dic 31, 2019	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	65	83,95	5.440	8.293
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	3.890	83,95	326.528	77.227
<b>Total del activo no corriente</b>				<b>331.968</b>	<b>85.520</b>
<b>Activo corriente</b>					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado ME	US\$	16	83,95	1.381	-
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	638	83,95	53.583	40.377
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	323	83,95	27.101	122.299
Seguros a devengar	US\$	1	83,95	123	2.174
Gastos a rendir	US\$	9	83,95	760	850
Depósitos judiciales	US\$	12	83,95	1.030	-
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	83,95	-	22
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	-	83,95	-	1.707
Diversos	US\$	250	83,95	20.988	20.322
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	69	83,95	5.766	10.407
Otros créditos	US\$	4.709	83,95	395.335	2.159.056
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	-	83,95	8	-
Deudores por ventas de unidades	US\$	21	83,95	1.784	6.648
Previsión deudores incobrables	US\$	(4)	83,95	(342)	(1.621)
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$	17	83,95	1.407	582.597
Bonos y títulos	US\$	-	83,95	-	48.921
<b>Total del activo corriente</b>				<b>508.924</b>	<b>2.993.759</b>
<b>Total del activo</b>				<b>840.892</b>	<b>3.079.279</b>

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

142

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraGabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Francisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)**

Rubro	Dic 31, 2020			Dic 31, 2019	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	208	84,15	17.528	24.626
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.919	84,15	1.592.009	3.058.074
Arrendamiento financiero	US\$	14	84,15	1.156	225
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>1.610.693</b>	<b>3.082.925</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	84,15	-	1.317.373
Acreedores varios	US\$	520	84,15	43.722	9.424
Deudas con partes relacionadas:					
Deudas comerciales	US\$	70	84,15	5.891	4.219
Otras cuentas por pagar	US\$	-	84,15	-	372.777
Provisión para gastos	US\$	50	84,15	4.208	4.878
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	2.187	84,15	184.045	457.452
Arrendamiento financiero	US\$	14	84,15	1.216	496
Adelanto en cuenta corriente	US\$	3	84,15	238	-
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	524	84,15	44.136	57.662
Provisión para gastos	US\$	514	84,15	43.226	3.959
Provisión para obras	US\$	15	84,15	1.316	1
<b>Total del pasivo corriente</b>				<b>327.998</b>	<b>2.228.241</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>1.938.691</b>	<b>5.311.166</b>

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

**Nota 36. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad**

Ver Nota 44 a los estados financieros consolidados presentes.

**Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero**

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

**37.1 Riesgos asociados al mercado**

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)***Riesgos de aumento de costos de construcción*

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

Por otro lado la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales 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 lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

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.

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*

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

**37.2. Riesgos financieros***Riesgos de acceso al financiamiento*

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

*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 US\$ 27,8 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 22,9 y una obligación negociable privada por US\$ 6,7 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, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 27,8 millones, que irían a resultados antes de impuestos para el período finalizado el 31 de diciembre de 2020.

*Riesgos asociados con tasas de interés*

Merced al acuerdo acordado con Banco Itaú (véase la sección "III.1.3 Acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A." bajo el título "III.1. Hechos relevantes del ejercicio" de la Memoria), la Sociedad ha contraído líneas de crédito a tasas BADLAR Bancos Privados corregida por un total de \$ 1.573,5 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 40% de nuestros pasivos financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale  
Vicepresidente

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 15,7 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 de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

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*

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

### Nota 38. Reducción obligatoria del capital

Al 31 de diciembre de 2020 TGLT S.A. (Sociedad controlante) se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, por tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. No obstante, la Ley de Solidaridad declaró la emergencia en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. En la referida Ley y en el marco del artículo 76 de la Constitución Nacional, se delegan en el Poder Ejecutivo un gran número de facultades legislativas. La Ley de Solidaridad dispuso en su artículo 59 la suspensión de la aplicabilidad de los artículos 206 y 94 inciso 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (la "Ley de Sociedades") hasta el 31 de diciembre de 2020.

La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descripta.

### Nota 39. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires.

### Nota 40. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad

Ver Nota 43 a los estados financieros consolidados.

### Nota 41. Hechos posteriores

Con fecha 1 de marzo de 2021, la empresa tomó conocimiento de la renuncia del Sr. Daniel Rúas a su cargo de Director Titular Independiente de TGLT. Cabe dejar constancia de que dicha renuncia se debió a motivos personales, no ha resultado dolosa ni intempestiva, ni afecta al funcionamiento regular del Directorio. Asimismo, el día 19 de marzo de 2021 el Directorio de TGLT decidió aceptar la renuncia del Sr. Daniel Rúas al cargo de director titular por no se ni dolosa ni intempestiva. Asimismo, el Directorio de TGLT decidió designar al Sr. Carlos Manfroni como director titular independiente siendo quien había sido designado como director suplente del Sr. Rúas por la asamblea general ordinaria celebrada con fecha 12 de mayo 2020. A su vez, decidió designar al Sr. Manfroni como miembro integrante del Comité de Auditoría en reemplazo de la vacante generada por la renuncia del Sr. Rúas.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Nota 41. Hechos posteriores (continuación)

Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad acordó con Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") la refinanciación de la totalidad de sus pasivos con dicha entidad financiera (incluyendo los intereses devengados e impagos existentes) en dos líneas (el "Crédito BIA"), a saber: (i) la primera, por un monto total de capital de \$651.194 la que será amortizable en seis cuotas semestrales consecutivas, a partir del 22 de septiembre de 2022 y venciendo la última de ellas el 20 de marzo de 2025; y (ii) la segunda, por un monto total de capital de \$541.370, la que será amortizable en un solo pago en fecha 20 de diciembre de 2022. Asimismo, se ha pactado con BIA (i) una reducción de la tasa de interés aplicable al Crédito BIA, (ii) una capitalización automática del primer servicio de intereses; y (iii) un descuento de capital en caso de prepago del Crédito BIA bajo determinadas condiciones.

Se hace saber que el Crédito BIA se encuentra garantizado por las garantías oportunamente otorgadas en oportunidad de la constitución del financiamiento original; a lo cual se ha sumado (i) una prenda de acciones sobre ciertas subsidiarias de la Compañía; (ii) un compromiso de otorgar una garantía sobre ciertos bienes y/o derechos de las subsidiarias de TGLT en la República Oriental del Uruguay; y (iii) una eventual prioridad de cobro (en segundo grado) sobre el precio de venta de ciertas subsidiarias de la Sociedad.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio 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 2020, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# 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 2020.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
  - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de diciembre 2020 se expone en Nota 35 a los estados financieros separados.
  - b) No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
  - c) El detalle de las inversiones, créditos y deudas que devengan o no, interés, se expone en la Nota 32.b a los estados financieros separados.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 31 de diciembre de 2020 (para mayor información remitirse a la Nota 42 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

Sociedad	Carácter	Participación	
		% Capital	% Votos
Fideicomiso financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	Fiduciante	49,75%	-
Marina Río Luján S.A.	Accionista	49,99 %	49,99 %
La Maltería S.A.U.	Accionista	100,00 %	100,00 %
TGLT Uruguay S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %
Limp Ar Rosario S.A.	Accionista	40,00%	40,00%
América Pavilion S.A.	Accionista	20,00%	20,00%
Newbery 3431 S.A.	Accionista	50,00%	50,00%
S.E.S. S.A.	Accionista	50,00%	50,00%
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Accionista	50,00%	50,00%
Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Nacional Posadas”)	Operación conjunta	40,00%	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPASA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario Esteban Echeverría”)	Operación conjunta	66,67%	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Malvinas Argentinas”)	Operación conjunta	35,00%	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	Operación conjunta	33,33%	33,33%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (L’Avenue)	Operación conjunta	50,00%	50,00%

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 21 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

## 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)

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 2020, 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 \$ 2.472.524 como no corriente y \$ 141.600 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 2020. 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 \$ 137.744.
11. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$ 5.667.988. A dicha fecha, la Sociedad no excede el límite previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550.

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 2020, 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Vicepresidente

# TGLT S.A.

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

13. Seguros (expresados en miles):

Tipo de Seguro	Riesgo cubierto	Suma asegurada	
		\$	US\$
Integral de Comercio	Incendio Oficinas Miñones 2177	-	55
Seguro Automotor	Rodados	18.686	-
Seguro Técnico	Máquinas y Equipos Pesados	-	6.473
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
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Palermo	-	62.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Forum Puerto Norte	146.776	-
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	-	32.354
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción A2000 - EZEIZA	1.035.731	-
Operaciones	Responsabilidad Civil Ariel A2000 - EZEIZA	-	250
Operaciones	Responsabilidad Civil Construcción PAPELERA DEL PLATA	-	1.000
Caución	Ejecución de Contratos	212.341	-
Caución	Acopio de Materiales	315.130	-
Caución	Anticipo Financieros	49.456	-
Caución	Sust. Fondo de Reparación	598.920	-

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 20 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 al 31 de diciembre de 2020, 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 como se detalla en la Nota 21 a los estados financieros consolidados anuales presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2021

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Gabriel Righini (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Vicepresidente