



TGLT S.A.

**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)**

TGLT S.A. (“TGLT”, la “Compañía”, la “Sociedad” o la “Emisora” indistintamente), una sociedad anónima constituida según las leyes de la República Argentina (“Argentina”), podrá emitir en forma periódica obligaciones negociables en una o más series y/o en una o más clases (las “Obligaciones Negociables”) en virtud del programa global de emisión de obligaciones negociables (el “Programa”) descrito en este prospecto (el “Prospecto”).

El monto de capital total máximo de todas las Obligaciones Negociables en circulación bajo este Programa en cualquier momento no excederá la suma de US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

Los términos y condiciones específicos de cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables serán descriptos en el suplemento de precio respectivo (el “Suplemento de Precio”).

Oferta pública autorizada por resolución N° 16.853 de fecha 12 de julio de 2012 y prórroga del plazo del programa autorizada por resolución N° RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV de fecha 18 de enero de 2018 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica así como de toda otra información suministrada en el siguiente Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración, y, en lo que les atañe, de la Comisión Fiscalizadora y de los Auditores Externos en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley 26.831 y sus modificatorias y complementarias, incluyendo sin carácter limitativo la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 y el Decreto N° 471/2018 (“Ley de Mercado de Capitales”). El Directorio manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de TGLT y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

La creación del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de diciembre de 2011 y por reunión de directorio de fecha 21 de diciembre de 2011 y la prórroga del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de abril de 2017 y por reunión de Directorio de fecha 10 de noviembre de 2017. El Programa tiene una duración de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de su vencimiento, la cual ha sido prorrogada mediante resolución N° RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV de la CNV que autoriza la prórroga de vigencia del mismo hasta el 12 de julio de 2022. La actualización de la información contable y financiera contenida en este Prospecto ha sido resuelta mediante Acta de Directorio de fecha 17 de octubre de 2019.

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo este Programa calificarán como “obligaciones negociables simples” bajo la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, con sus modificaciones (la “Ley de Obligaciones Negociables”) y gozarán de los beneficios establecidos en dicha ley y estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento. Las Obligaciones Negociables se emitirán y colocarán de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. TGLT podrá calificar cada una de las series o clases de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa con una o dos calificaciones conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Ver “Calificación de Riesgo”.

Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en los Suplementos de Precio correspondientes. Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones simples, no convertibles en acciones, de corto, mediano o largo plazo que podrán emitirse en forma subordinada o no subordinada, con o sin garantía. Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa calificarán *pari passu* sin preferencia alguna entre sí y con igual prioridad de pago que todas las demás obligaciones presentes y futuras no garantizadas y no subordinadas de TGLT, excepto respecto de ciertas obligaciones a las que las leyes argentinas le otorgan tratamiento preferencial y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente.

Oportunamente, TGLT podrá solicitar el listado y negociación de las Obligaciones Negociables de cada clase y/o serie en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”) y su listado y negociación en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “MAE”) y/o en cualquier otro mercado autorizado de la Argentina y/o en el exterior según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente.

El presente Prospecto actualizado y los estados contables incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones 2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.tglt.com. Asimismo, dicha documentación podrá consultarse ingresando a la página web de la CNV, www.cnv.gob.ar.

LA EMISORA DECLARA BAJO JURAMENTO QUE SUS BENEFICIARIOS FINALES, Y LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TIENEN PARTICIPACIÓN EN SU CAPITAL O DE LOS DERECHOS A VOTO, O QUE POR OTROS MEDIOS EJERCEN EL CONTROL FINAL, DIRECTO O INDIRECTO SOBRE EL MISMO, NO REGISTRAN CONDENAS POR DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y/O FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO NI FIGURAN EN LAS LISTAS DE TERRORISTAS Y ORGANIZACIONES TERRORISTAS EMITIDAS POR EL CONSEJO DE SEGURIDAD DE LAS NACIONES UNIDAS.

La fecha de este Prospecto es 27 de enero de 2020.

ÍNDICE

ÍNDICE	3
AVISO A INVERSORES.....	4
INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE PROSPECTO	5
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRO TIPO	6
INFORMACIÓN RELATIVA A HECHOS FUTUROS	7
CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	9
I. INFORMACIÓN DEL EMISOR	10
II. DESCRIPCIÓN DE LA ECONOMÍA MUNDIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA	47
III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS TÍTULOS	54
IV. FACTORES DE RIESGO.....	57
V. POLÍTICAS DE LA EMISORA	95
VI. INFORMACIÓN SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN.....	138
VII. ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	153
VIII. ANTECEDENTES FINANCIEROS	166
IX. DESCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS	193
X. DE LA OFERTA Y NEGOCIACIÓN	199
XI. INFORMACIÓN ADICIONAL	200

AVISO A INVERSORES

Los inversores deberán basarse únicamente en la información incluida en este Prospecto. Nosotros no hemos autorizado a ninguna persona a entregar información diferente o adicional de la incluida en este Prospecto. Si reciben de terceros información distinta de ésta o que no coincida con ésta, no deben basarse en ella. La información contenida en este Prospecto es adecuada únicamente a la fecha indicada en la portada del presente, con independencia de la fecha de entrega del presente. Nuestros negocios, situación patrimonial, resultados de las operaciones y perspectivas podrían cambiar después de la fecha que figura en la portada de este Prospecto.

El inversor debe cumplir con todas las leyes y reglamentaciones vigentes aplicables en la República Argentina en relación a la emisión de obligaciones negociables.

No se ha autorizado a ninguna persona (incluyendo, sin limitación, a cualquier colocador que pueda designar la Emisora) a dar información y/o efectuar declaración alguna que no sean las contenidas y/o incorporadas por referencia en el presente Prospecto y/o en cualquier suplemento de prospecto y/o Suplemento de Precio y, si las mismas fueran dadas o efectuadas, dicha información y/o declaración no podrá ser considerada como autorizada por la Emisora ni por cualquier colocador que pueda designar la Emisora.

Ni la entrega del presente Prospecto y/o de cualquier Suplemento de Precio ni cualquier venta efectuada en virtud de tales documentos implicará, bajo ninguna circunstancia, que no se ha producido cambio alguno en los negocios de la Emisora con posterioridad a la fecha de tales documentos, o que la información contenida en los mismos es verdadera y correcta con posterioridad a su fecha.

DEFINICIONES

En el presente, las referencias a “TGLT”, la “Compañía”, la “Emisora”, la “Sociedad”, “nosotros” y “nuestro” hacen referencia a “TGLT S.A.”, una sociedad anónima constituida según las leyes de Argentina. El término “Argentina” hace referencia a la República Argentina y el término “Gobierno Nacional” se refiere al Gobierno de la Nación Argentina, el término “Brasil” hace referencia a la República Federativa de Brasil, el término “Uruguay” hace referencia a la República Oriental del Uruguay, y el término “Estados Unidos” o la sigla “EE.UU.” hace referencia a los Estados Unidos de América. Por último, las referencias a “PDG” hacen referencia a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, las referencias a “PointArgentum” hacen referencia a PointArgentum Master Fund LP y las referencias a “Bienville” hacen referencia a Bienville Argentina Opportunities Fund LP.

El término “*pipeline*” significa proyectos o desarrollos en etapa de evaluación y/o preparación.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 119 de la Ley del Mercado de Capitales, “Los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV”. Agrega el artículo 120 de la citada ley, que “Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores negociables deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión”. La legitimación para demandar el monto de la indemnización y otros aspectos vinculados están regulados en los artículos 121 a 124 de la ley citada.

INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE PROSPECTO

Información de Mercado y Otros Datos Estadísticos

Este Prospecto está basado en la información suministrada por nosotros y otras fuentes que consideramos confiables. Hemos incluido nuestras propias estimaciones, apreciaciones, ajustes y juicios al preparar cierta información de mercado, que no han sido verificados por terceros. Si bien consideramos que nuestras estimaciones, apreciaciones, ajustes y juicios son razonables y que la información de mercado preparada por nosotros refleja adecuadamente la industria y los mercados en los que operamos, no podemos asegurar que las estimaciones, apreciaciones, ajustes y juicios propios sean los más apropiados para efectuar determinaciones relativas a la información de mercado ni que la información de mercado preparada por otras fuentes no sea diferente en forma sustancial de la información de mercado contenida en el presente Prospecto.

La información de mercado y datos estadísticos utilizados en este Prospecto, incluyendo, aunque sin limitarse a las secciones “*Información del Emisor*” y “*Antecedentes Financieros - Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera de la Emisora*”, han sido extraídos de información que se encuentra disponible al público en general, incluyendo publicaciones de la industria, investigaciones de mercado, anuncios a los medios de comunicación y datos oficiales publicados por ciertos organismos gubernamentales e internacionales. Entre estas fuentes se encuentran la Cámara Argentina de la Construcción, la Cámara de Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina, ReporteInmobiliario.com, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”), el Instituto Nacional de Estadística de Uruguay, el Banco Central de la República Argentina (el “**Banco Central**” o “**BCRA**”) y el Banco Central del Uruguay. Nos hemos basado en la exactitud de dicha información sin llevar a cabo ninguna verificación independiente de la misma. Por lo tanto, asumimos responsabilidad sólo por haber reproducido con exactitud dicha información y no somos responsables por cualquier inexactitud de la misma y/o errores en que la misma pudiera incurrir. Según nuestro conocimiento y lo que pudiera determinarse de la información publicada por las fuentes mencionadas, no se ha omitido ningún hecho que pudiera hacer que la información, datos y estadísticas reproducidos fueran incorrectos o conducentes a error.

Descripción General

En este Prospecto, las referencias a “**Peso**”, “**Pesos**”, “**\$**” o “**Ps**” corresponden a pesos argentinos, la moneda de curso legal de Argentina y las referencias a “**Dólares Estadounidenses**”, “**Dólares**” o “**US\$**” corresponden a dólares estadounidenses, la moneda de curso legal en los Estados Unidos.

Las referencias a los “**ejercicios 2018, 2017 y 2016**” corresponden a los ejercicios contables finalizados el 31 de diciembre de cada uno de los años mencionados.

Las referencias a los “**períodos al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018**” corresponden a los períodos de nueve meses contables finalizados el 30 de septiembre de cada uno de los años mencionados.

Redondeo

Ciertos montos que aparecen en este Prospecto (incluyendo los montos en porcentajes) han estado sujetos a ajustes de redondeo. En consecuencia, las cifras que se exponen para la misma categoría presentada en cuadros distintos o partes distintas del presente podrían variar levemente y las cifras que figuran como totales en ciertos cuadros podrían no constituir la suma aritmética de las cifras que las preceden.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRO TIPO

La Compañía lleva sus libros y registros contables y publica sus estados contables en Pesos.

La información contable auditada para los ejercicios 2018, 2017 y 2016 ha sido extraída de los estados contables auditados por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International (la información contable para los ejercicios 2018, 2017 y 2016 se define como los “**Estados Contables Auditados**”).

La información contable para los períodos intermedios de nueve meses al 30 de septiembre de 2019 y 2018 ha sido extraída de los estados contables consolidados y cuentan con informe de revisión limitada emitido por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International.

Para mayor información sobre los estados contables y los principios utilizados en su preparación, véanse los estados contables auditados y por períodos intermedios de la Compañía y sus notas incluidos en el presente Prospecto.

Los Estados Contables Auditados y los estados contables por períodos intermedios de la Compañía han sido confeccionados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“**NIIF**”) emitidas por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“**IASB**”), tal y como está previsto por las Normas de la CNV.

INFORMACIÓN RELATIVA A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto incluye estimaciones y declaraciones sobre hechos futuros, en particular en las secciones “*Información del Emisor*”, “*Factores de Riesgo*” y “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera de la Emisora*”. Hemos basado estas declaraciones sobre hechos futuros fundamentalmente en suposiciones, expectativas y proyecciones actuales acerca de hechos y tendencias operativas y financieras futuras que afectarán nuestros negocios. Muchos acontecimientos, además de los que se analizan en otra parte de este Prospecto, podrían ser causa de que los resultados reales difieran significativamente de los resultados previstos en nuestras declaraciones sobre hechos futuros, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- cambios en las condiciones generales económicas, financieras, comerciales, políticas, legales, sociales u otras condiciones en general en Argentina o en cualquier otra parte de América latina o cambios en los mercados desarrollados o emergentes;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar políticas o tendencias hacia los préstamos o inversiones en Argentina o a empresas argentinas, incluyendo volatilidad esperada o inesperada, o volatilidad en los mercados financieros nacionales e internacionales;
- cambios en las condiciones de negocios y las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, incluyendo la inflación;
- las fluctuaciones en las tasas de interés de Argentina;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio del Peso;
- los controles de cambios y las restricciones sobre las transferencias de divisas al exterior;
- los cambios en las leyes y reglamentaciones aplicables al sector o a nuestra actividad, así como nuevas leyes y reglamentaciones relacionadas con bienes raíces, impuestos y zonificación;
- nuestra capacidad de implementar nuestra estrategia operativa y plan de negocios;
- el aumento en nuestros costos y gastos;
- nuestra capacidad de obtener licencias y aprobaciones, autorizaciones y permisos gubernamentales para nuestros desarrollos;
- nuestra capacidad de financiar necesidades de capital de trabajo y la disponibilidad de financiamiento en condiciones comercialmente aceptables para nuestras operaciones;
- el éxito de nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- los cambios en los precios del mercado inmobiliario, en la demanda y preferencias de los clientes, y la situación patrimonial y financiera de nuestros clientes y su capacidad para obtener financiamiento;
- la competencia en el sector inmobiliario u otros sectores relacionados;
- variaciones en los precios del mercado de bienes raíces;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento para nuestras operaciones;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, materia prima, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “*Factores de Riesgo*”.

Este Prospecto contiene información relevante respecto de nuestras operaciones y rendimiento financiero. Al revisar esta información, se advierte al inversor que los resultados anteriores no garantizan ni son indicativos de los resultados futuros, y no podemos asegurar la obtención de resultados comparables en el futuro. En general, nuestras proyecciones se basan en las opiniones de nuestro directorio. Estas proyecciones solamente son estimaciones de resultados futuros que fueron realizadas en base a conclusiones que existían en la fecha en que fueron formuladas. No podemos garantizar que se alcanzarán los resultados proyectados o que no cambiarán significativamente. Por otra parte, las condiciones futuras podrán requerir la consideración de factores diferentes que los considerados originalmente al desarrollar la información incluida en este Prospecto, y por lo tanto no nos es posible garantizar que se obtendrán los resultados previstos. Las proyecciones y resultados reales podrían diferir si los hechos y

circunstancias no se desarrollan según lo previsto, y estas diferencias podrían ser significativas y tener un efecto negativo en nuestras operaciones y nuestra situación patrimonial. Asimismo, las condiciones económicas en general, que no pueden preverse, podrán también tener un efecto negativo en las proyecciones realizadas. El inversor no debería basar su decisión de invertir en las Obligaciones Negociables en cualquier información incluida en este Prospecto respecto de resultados futuros.

Las palabras “**considera**”, “**puede**”, “**hará**”, “**estima**”, “**continúa**”, “**prevé**”, “**se propone**”, “**espera**”, “**estima**”, “**proyecta**” y palabras similares se incluyen con la intención de identificar declaraciones sobre hechos futuros. Las declaraciones sobre hechos futuros incluyen información con respecto a resultados de las operaciones, negocios, estrategias, planes financieros, posición competitiva, entorno del sector, oportunidades de crecimiento potencial, los efectos de futuras reglamentaciones y los efectos de la competencia en el futuro. Estas declaraciones sólo se refieren a la fecha en la que fueron realizadas y no tenemos obligación alguna de actualizar públicamente ni revisar las declaraciones sobre hechos futuros una vez distribuido el presente Prospecto debido a la existencia de nueva información o de otros acontecimientos o hechos futuros. Más aún, hemos basado estas declaraciones sobre acontecimientos futuros fundamentalmente en expectativas y proyecciones actuales acerca de hechos y tendencias futuras que afectan nuestro negocio. Estas expectativas y proyecciones están sujetas a riesgos e incertidumbres sustanciales y podrían ser inexactas o cambiar significativamente. En consideración de estos riesgos e incertidumbres descritos precedentemente, los hechos y circunstancias futuras analizadas en este Prospecto no garantizan el rendimiento futuro de los negocios de la Sociedad.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Ley del Mercado de Capitales dispone en su artículo 58 que los agentes de calificación de riesgo, a solicitud de las emisoras y otras entidades, podrán calificar cualquier valor negociable, sujeto o no al régimen de oferta pública.

Asimismo, la Resolución General N° 622/13 dictada por la CNV (junto con sus modificatorias, las “**Normas de CNV**”) establecen que las emisoras podrán optar por obtener las calificaciones de riesgo respecto del monto máximo autorizado o respecto de cada clase o serie, actualizándose en todos los casos.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. TGLT podrá calificar cada una de las series o clases de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa con una o dos calificaciones conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

El siguiente capítulo incluye declaraciones de futuro que, aunque estén basadas en hipótesis que consideramos razonables, están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían causar que los eventos o condiciones reales difieran materialmente de los expresados en las declaraciones referidas al futuro. Para mayor información sobre algunos de los riesgos e incertidumbres por favor refiérase a las secciones tituladas “Factores de Riesgo”.

TGLT es una sociedad anónima constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. TGLT fue inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 13 de junio de 2005 bajo el N° 6967, Libro 28, Tomo - de “Sociedades Anónimas”. El plazo de vigencia de la Compañía vence el 13 de junio de 2104. Su CUIT es 30-70928253-7. La oficina principal de la Compañía está ubicada en Miñones 2177, Planta Baja “C”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

La página web es www.tglt.com y el e-mail de contacto es Inversores@tglt.com.

Descripción de la Emisora

TGLT es una de las constructoras y desarrolladoras inmobiliarias líderes de la Argentina, con una extensa experiencia en el desarrollo de proyectos de real estate residencial de gran escala, participando y controlando todos los aspectos del negocio, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, procurando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento.

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

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

El 29 de octubre de 2010, completamos nuestra oferta pública de acciones inicial y su cotización en el Merval (mercado que a la fecha del presente Prospecto se denomina ByMA), donde actualmente nos encontramos listados bajo los símbolos “TGLT”, “TGLT1” y “TGLT2”. Una parte de cada clase de las acciones se negocia a nivel internacional a través de los respectivos programas patrocinados nivel 1 de *american depositary receipts*, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. Hemos sido y continuamos siendo apoyados por importantes inversores institucionales como accionistas estratégicos.

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

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

- **Construcción:** TGLT participa en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido oficinas clase A, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros, tanto a nivel nacional como regional.
- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. A la fecha, hemos desarrollado o tenemos en cartera 12 grandes proyectos residenciales que

constan de aproximadamente 600.000 metros cuadrados, y hemos identificado varios sitios sobre los que nos encontramos en el proceso evaluativo para su potencial adquisición y desarrollo.

- *Servicios*: a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente al mantenimiento de espacios públicos y saneamiento urbano.

Consideramos que este modelo de negocio integral (i) nos permite capturar valor en todo el ciclo del negocio, ya que somos capaces de focalizarnos en diferentes segmentos del mercado y en distintos puntos del ciclo; (ii) nos proporciona flexibilidad para aprovechar las distintas oportunidades que se presentan en la rápida evolución del mercado inmobiliario en Argentina; y (iii) nos dará la capacidad de hacer coincidir nuestros flujos de efectivo con la exposición de nuestro riesgo a través de las distintas líneas de negocio con las distintas necesidades de efectivo y perfiles de rentabilidad de nuestras líneas.

A través de este modelo de negocios integral y la experiencia en el desarrollo de proyectos, tenemos la intención de tomar provecho de las oportunidades actuales del mercado para crecer de manera más agresiva en dos áreas principales del sector inmobiliario comercial para renta:

- edificios de oficinas Clase A, con alquileres superiores al promedio de la zona en la que se ubican, terminaciones y sistemas de alta calidad, ubicación excepcional y presencia reconocida de mercado; y
- centros logísticos premium, que son depósitos integrados, construidos con características muy avanzadas, incluyendo dock levellers, pisos de alta resistencia, controles climáticos y oficinas de apoyo, localizados en el Gran Buenos Aires.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 13.005,9 millones y un patrimonio neto negativo total de Ps. 3.327 millones, sin perjuicio de lo cual, como resultado de la emisión de las Acciones Preferidas Clase A y de las Acciones Preferidas Clase B, el patrimonio neto total de la Compañía a la fecha del presente Prospecto asciende a Ps. 4.932.403.000¹. Las ventas al 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018 fueron Ps. 462,7 millones y 640,2 millones, respectivamente.

Asimismo, tenemos 307.464 metros cuadrados vendibles de proyectos en curso y 287.113 metros cuadrados vendibles de banco de tierra provenientes de los proyectos Catalinas, Newbery y el resto de Venice.

Proyectos y desarrollos

Proyecto	Ubicación	Segmento	Superficie Vendible (m2)	Status ⁽¹⁾⁽²⁾
Forum Puerto Madero	Puerto Madero, BA	Vivienda y Comercial	34.000	100% vendido. Entregado en 2008.
Forum Puerto Norte	Rosario, Santa Fe	Vivienda y Oficinas	52.639	100% vendido. Finalizaron las entregas en el segundo trimestre de 2016.
Forum Alcorta	Bajo Belgrano, BA	Vivienda	39.926	100% vendido y entregado. Finalizaron las entregas en el primer trimestre de 2018.
Forum Puerto del Buceo	Montevideo, Uruguay	Vivienda	48.281	88% vendido. Se han entregado 122 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2 que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 278 unidades funcionales (82% del total de unidades).

¹ Conforme informe de los auditores independientes de la Sociedad onfeccionado por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International, de fecha 18 de diciembre de 2019.

Astor Palermo	Palermo, BA	Vivienda y Estacionamiento	14.759	100% vendido. Queda sólo 1 unidad sin entregar.
Astor Núñez	Núñez, BA	Vivienda y Comercial	20.368	100% vendido. Queda sólo 1 unidad sin entregar.
Astor San Telmo ⁽³⁾	San Telmo, BA	Vivienda	28.553	69% vendido. Lanzamiento comercial en 2016 y en construcción.
Metra Puerto Norte	Rosario, Santa Fe	Vivienda y Comercial	11.287	87% vendido. 20% de las unidades entregadas.
OM Recoleta	Recoleta, BA	Uso mixto	25.792	73% vendido.
Venice (Las Rías - Etapa 1)	Tigre, BA	Uso mixto	31.859	78% vendido. Se comenzó con las primeras entregas durante 2019, entregándose a septiembre 144 unidades funcionales (32% del total).
Total			307.464	

(1) Status al 30 de septiembre de 2019.

(2) Porcentaje de unidades vendibles totales.

(3) Ver *Información del Emisor-Procedimientos Legales-Proyecto Astor San Telmo*”

Proyecto	Ubicación	Segmento	Superficie Vendible (m2) ⁽¹⁾	Status
Venice	Tigre, BA	Uso mixto	239.913	219.000 m2 vendibles se encuentran como propiedad de inversión.
Newbery	Colegiales, BA	n/a	14.200	Analizando estrategia comercial para lanzamiento al público.
Catalinas	Retiro, BA	n/a	33.000	Analizando estrategia comercial para lanzamiento al público.
Total			287.113	

(1) Cifras estimadas.

Nuestras Ventajas Competitivas

- *Somos una de las pocas compañías integrales de real estate con acciones listadas en la bolsa, enfocada principalmente en el mercado argentino.*

Siguiendo la implementación de nuestra estrategia de concentrarnos en el desarrollo de inmuebles comerciales, consideramos que nos encontraremos en una situación excepcional para el mercado argentino como la única empresa de real estate integrada y diversificada con acciones listadas en la Bolsa, con foco en la construcción y el desarrollo de propiedades residenciales, oficinas y centros de logística. Creemos que los beneficios que se derivan de nuestra posición líder en el mercado, incluyendo el conocimiento y la experiencia en el sector y las relaciones con los posibles intermediarios, nos proporcionan una ventaja competitiva para expandirnos en el sector inmobiliario

comercial a través del desarrollo y adquisición estratégica de centros logísticos premium y oficinas corporativas en el área metropolitana de Buenos Aires.

- *Al expandirnos al segmento de construcción adquirimos uno de los mejores equipos de ingeniería, mejorando la capacidad de ejecución y capturando márgenes en todos nuestros proyectos.*

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

De esa forma, TGLT no sólo incorporó un flujo de fondos estable, sino que también mejoró su capacidad de ejecución, calidad de construcción y márgenes de los proyectos. Nuestro equipo experimentado, junto con la estandarización de nuestros procesos y nuestras herramientas sofisticadas de gestión nos permite llevar a cabo con éxito un gran número de proyectos en forma simultánea. Este modelo de negocio nos permite alcanzar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento y garantizar la gestión eficaz de capital de trabajo, mientras se mantiene una estructura organizativa capaz de adaptarse a los cambios en el volumen de negocio. Nuestra constante innovación y búsqueda de nuevas tecnologías, sumado al dinamismo de nuestras decisiones y acciones, hicieron posible un sistema de gestión que optimizará los recursos disponibles. Gracias a ello, nos hemos convertido en una empresa comprometida con el cumplimiento eficiente de sus objetivos, alcanzando estándares de calidad internacionales y brindando soluciones independientemente del volumen y localización geográfica del proyecto.

- *Tenemos una de las mayores carteras de proyectos residenciales en desarrollo en Argentina, compuesta por propiedades únicas e icónicas bajo las marcas líderes en el mercado.*

Somos uno de los mayores desarrolladores de bienes raíces residenciales en Argentina, en términos de superficie vendible, con una cartera premium de proyectos, en términos de tamaño y calidad, en diversas etapas de desarrollo y antecedentes de gestión exitosa en el manejo de toda la cadena de desarrollo.

Como resultado de nuestra posición de liderazgo, somos capaces de utilizar rápidamente el capital en la construcción de nuestro portafolio. Actualmente, tenemos 12 grandes proyectos residenciales en desarrollo, que constan de más de 300.000 metros cuadrados, los cuales se encuentran en las zonas urbanas de mayor poder adquisitivo del país que cubren el 36% de la población argentina y el 56% de su PBI, así como en Montevideo, Uruguay. A su vez, tenemos identificados varios sitios adicionales que se encuentran en proceso de evaluación para desarrollo.

Consideramos que nuestras propiedades se destacan por su calidad, diseño único e icónico y su capacidad para definir su entorno. En 2015 y 2016 obtuvimos el primer y segundo puesto respectivamente, en 2017 nuevamente el primer puesto, y en 2018 fuimos ubicados en cuarto lugar tanto como constructora como desarrolladora, en el ranking de desarrolladoras inmobiliarias elaborado por Clarín ARQ, una prestigiosa publicación de arquitectura y construcción en Argentina, compitiendo en distintas categorías (calidad, atención al cliente, integridad, y solidez financiera, entre otras). Además de su diseño, la naturaleza premium y los precios de nuestros proyectos se ven reforzados por nuestras marcas líderes en el mercado, incluyendo Forum, Astor y Metra, que ayudan a impulsar la demanda de nuestras propiedades y nos han permitido alcanzar sólidos beneficios de explotación. Creemos que nuestra capacidad para potenciar el reconocimiento de nuestra marca en el espacio residencial, junto con nuestra experiencia en desarrollo, conocimiento de la industria y relaciones establecidas, nos proporcionará una ventaja distinguida a medida que nos insertamos en el mercado inmobiliario de oficinas premium y de logística.

- *Nuestra Compañía cuenta con un historial probado de adquisición de tierras a precios atractivos y la capacidad para desarrollarlas.*

Nuestro equipo cuenta con más de diez años de experiencia en la identificación de propiedades premium en cada uno de los sub-mercados específicos, negociando adquisiciones y cerrando transacciones a tiempo para evitar una competencia significativa. Las adquisiciones de terrenos de TGLT en el sector residencial en los últimos diez años son un ejemplo constante de nuestra agilidad y conocimiento del mercado, que creemos que la Compañía puede aprovechar con éxito en nuestra expansión en el desarrollo y adquisición de proyectos de oficinas y logística.

Adicionalmente, hemos desarrollado una red de relaciones con propietarios de terrenos y otras propiedades, que nos ha permitido construir un pipeline considerable de oportunidades de inversión.

- *Contamos con un pipeline de propiedades para potencial adquisición y desarrollo y una plataforma flexible, con una estructura de costos eficiente, para desarrollar exitosamente estas operaciones.*

Creemos que estamos preparados y posicionados para invertir rápidamente capital en algunos de estos proyectos para aprovechar la temprana ventaja de anticiparnos en el proceso de inversión. Contamos con una plataforma operativa inmobiliaria constituida e integrada que nos permite realizar todas las funciones de comercialización in-house y lograr sinergias materiales. Creemos que nuestra plataforma integrada facilitará la ejecución de nuestro pipeline de proyectos. Asimismo, nuestra plataforma operativa ha sido diseñada de manera tal que, con un costo adicional marginal, se puede escalar exitosamente el número de proyectos que llevamos a cabo y mantener los niveles de calidad y cuidado evidenciados en los proyectos existentes.

- *TGLT es una empresa cuyas acciones se encuentran listadas en mercados de valores, con una sólida estructura de gobierno corporativo, respaldada por importantes inversores institucionales como accionistas estratégicos, y dirigida por directivos que poseen un exitoso track-record.*

Nuestras acciones se encuentran listadas en el ByMA desde noviembre de 2010 a partir de nuestra Oferta Pública Inicial de acciones, y hemos contado con el apoyo de inversores institucionales desde 2007 (incluyendo a PointArgentum y Bienville desde 2015). La CNV regula a las empresas que se encuentran bajo el régimen de oferta pública en Argentina y las relaciones con nuestros inversores institucionales actuales y previos.

Consideramos que nuestras políticas de gobierno corporativo, incluyendo la implementación de un Comité de Auditoría, un código de ética y un código de conducta interno, proporcionan una ventaja competitiva en el trato con nuestros clientes, proveedores, instituciones financieras y otros proveedores de servicios en el sector inmobiliario argentino y que ello permitirá maximizar el valor para nuestros accionistas.

Asimismo, contamos con un equipo altamente calificado en todas las áreas clave del desarrollo inmobiliario y operaciones. Nuestra gerencia de primera línea tiene un promedio de más de 13 años de experiencia en la industria, y al 31 de diciembre de 2018, contaba con el apoyo de 358 empleados. Véase “*Información sobre Directores y Administradores, Gerentes, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización—Empleados.*”

Adicionalmente, estamos respaldados por inversores institucionales líderes incluyendo PointArgentum y Bienville. PointArgentum es un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

Bienville es un fondo de inversión dirigido por Bienville Capital Management LLC asociado a Explorador Capital Management LLC. Se trata de un fondo de inversión registrado ante la SEC, con sede en Nueva York, fundado en 2008.

Nuestra Estrategia de Negocios

- *Convertirnos en la empresa líder en el mercado argentino de bienes raíces comerciales mediante la creación de una cartera de activos de primera calidad.*

Tenemos la intención de posicionarnos entre los líderes del mercado en los sectores comerciales de oficinas y de logística, que consideramos se beneficiarán de los aumentos en los alquileres y ocupación debido a la dinámica económica y de mercado. Esperamos cerrar rápidamente las negociaciones en curso dentro de las oportunidades que hemos identificado en estas líneas de negocio. Nuestra estrategia es evaluar, identificar e invertir en edificios de oficinas Clase A y centros logísticos premium, principalmente en el área metropolitana de Buenos Aires. Creemos que una cartera sólida y considerable de activos de este tipo proporcionará flujos de caja estables, a largo plazo, que ayudarán a compensar la naturaleza cíclica del negocio residencial, y generar fondos adicionales para financiar nuevos desarrollos.

En general, tenemos la intención de orientar el desarrollo y la adquisición oportuna de bienes generadores de ingresos, enfocándonos en áreas donde la oferta es hoy limitada y existe una demanda acumulada. Consideramos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades debido a nuestras sólidas relaciones. Tenemos la intención de buscar estas oportunidades, ya sea como únicos inversores o como co-inversores. También, tenemos la intención de optimizar el valor y el rendimiento general de nuestras propiedades, procurando (i) mantener altas tasas de retención con inquilinos de alto nivel crediticio; (ii) maximizar la tasa de ocupación; (iii) controlar los gastos operativos; e (iv) invertir lo necesario para mantener nuestras propiedades en óptimo estado de mantenimiento.

- *Continuar consolidando nuestra posición de liderazgo en el desarrollo de inmuebles residenciales en Argentina.*

Tenemos la intención de continuar con la estrategia existente en este sector, centrándonos en las propiedades premium para los sectores de ingresos medios a altos en el Gran Buenos Aires y Rosario, Argentina, así como en Montevideo, Uruguay. Nuestro objetivo es centrar nuestros esfuerzos en adquirir tierras con el fin de aprovechar las

mejoras esperadas en infraestructura y cambios en la zonificación que podrán crear un valor significativo de apreciación de las propiedades que adquirimos.

- *Mantener un elevado número de contratos de obras a ejecutar, sosteniendo de esa forma un elevado nivel de actividad en el segmento de Construcción.*

La integración con Caputo nos permite incorporar un backlog relevante de obras para terceros, a la vez que coloca a la Compañía en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que se espera presente el sector de la construcción en Argentina, pudiendo participar en grandes obras tanto privadas como públicas, incluyendo eventualmente las inversiones de Participación Público-Privada (PPP). Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía posee \$ 6.419 millones en cartera de obras contratadas, los cuales pertenecen en su mayoría al sector privado (80,5% del total de ingresos). De este modo, se proyecta que la Sociedad tendrá un nivel de actividad sostenido en el segmento de Construcción.

- *Continuar desarrollando propiedades únicas e icónicas.*

Esperamos aprovechar nuestra experiencia y capacidades para identificar oportunidades atractivas de desarrollo a fin de poder ampliar la cartera de propiedades únicas y emblemáticas. Además, esperamos que los proyectos del pipeline, al igual que nuestros anteriores proyectos, se destaquen por su calidad, su diseño único y su capacidad de definir su entorno, lo cual consideramos los convierte en activos irremplazables para nuestros clientes. Esperamos adquirir nuevas tierras de alta calidad que ingresarán al mercado a medida que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires realice cambios de zonificación en ciertos barrios y amplíe su red de transporte público.

- *Mantener una estructura financiera sólida favoreciendo el apalancamiento operativo.*

Planeamos mantener nuestro enfoque conservador en el uso del capital de trabajo manteniendo los niveles de apalancamiento en línea con los estándares del sector. También continuaremos buscando asegurar las tierras para los proyectos minimizando el gasto de capital como sea posible, usando opciones de compra y estructuras de financiación vendedoras, además de los intercambios de tierra por unidades finalizadas en casos de proyectos residenciales.

Respecto de las propiedades para alquiler, tenemos la intención de financiar parcialmente la adquisición o el desarrollo de las propiedades mediante instrumentos financieros, esperando contar con tasas de interés inferiores a los retornos esperados para los activos a financiar.

Reseña histórica

Primeros Años

TGLT fue fundada en 2005 con el objetivo inicial de ser la primera compañía integrada de bienes raíces en Argentina, y participar activamente en la institucionalización de la industria del desarrollo inmobiliario argentino, aprovechando las oportunidades de mercado en ese momento. Durante las últimas décadas, la mayor parte de las desarrolladoras de bienes raíces en otros países de América Latina se han consolidado, lo que a su vez ha dado lugar a una industria de bienes raíces más institucionalizada, logrando el acceso a los mercados internacionales de capitales y experimentando un crecimiento sustancial. Al mismo tiempo, la industria de desarrollo de bienes raíces en Argentina continuó estando muy fragmentada y compuesta principalmente por pequeñas empresas con poco o ningún acceso a los mercados de capitales. Hemos tratado de ser la empresa líder en la transformación de nuestra industria y ponerla en consonancia con las tendencias que prevalecen en los mercados más desarrollados. De 2007 a 2015, nos asociamos con PDG para dar forma a esta visión.

Desde la fundación de la Compañía, nos hemos centrado en grandes proyectos en las principales zonas urbanas de Argentina. Nuestro primer proyecto de desarrollo fue Forum Puerto Madero, un proyecto de 48.000 metros cuadrados en el barrio de Puerto Madero, Dique IV, Buenos Aires, con 34.000 metros cuadrados vendibles, entregados en su totalidad en el año 2008. Este proyecto fue seguido por otros, incluyendo Forum Puerto Norte y Metra Puerto Norte, ambos ubicados en Rosario, Provincia de Santa Fe. Nuestros desarrollos adicionales en Buenos Aires se componen de Forum Alcorta, Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo. Asimismo, continuamos creciendo con desarrollos fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Rosario, con el lanzamiento de Venice en Tigre, Provincia de Buenos Aires y Forum Puerto del Buceo en Montevideo, Uruguay. A su vez, actuando en forma conjunta con otros inversores u otras empresas del sector, TGLT planifica, coordina y gestiona desarrollos inmobiliarios en forma simultánea, como es el caso del proyecto residencial premium OM Recoleta. Nuestros proyectos hasta la fecha han sido principalmente desarrollos residenciales, aunque algunos proyectos han incluido ventas al por menor y/o algún componente de oficinas. Estos proyectos suman un total de 307.464 metros cuadrados de superficie vendible, que ahora se encuentran en diversas etapas de desarrollo y son prueba de nuestra experiencia y know-how en la industria de bienes raíces. Asimismo, al 30 de septiembre de 2019, la Compañía cuenta con más

de 280.000 metros cuadrados vendibles de banco de tierra, lo que genera la posibilidad de seguir creciendo en el sector de Real Estate mediante el lanzamiento de futuros proyectos.

Oferta Pública de Acciones Ordinarias en Argentina

La oferta pública de acciones inicial en el mercado argentino, la que implicó también una oferta privada de GDRs en el exterior en noviembre de 2010, nos proporcionó casi \$220 millones (US\$56 millones) en efectivo para poner en marcha un plan de crecimiento agresivo, que a su vez nos permitió consolidar todos nuestros proyectos y recursos, mejorando así la eficiencia, la agilidad y las economías de escala. Nuestra Oferta Pública Inicial de acciones fue la primera en el mercado argentino, en un período de más de dos años y medio después de la nacionalización del sistema de fondos de pensiones de Argentina, y la primera realizada por una empresa dedicada exclusivamente a la promoción inmobiliaria residencial.

Nuestra Oferta Pública Inicial de acciones consistió en la emisión de 47.999.485 nuevas Acciones Ordinarias, escriturales, con un valor nominal global de \$1.00 cada una y con derecho a un voto, las cuales fueron emitidas a un precio de \$9,034 por acción. Del número total de acciones vendidas, 31.984.275 acciones fueron vendidas a nivel local en Argentina, mientras que 16.015.210 acciones fueron vendidas a nivel internacional en forma de ADRs. El pago de las nuevas acciones se realizó en efectivo y mediante la capitalización de ciertos créditos derivados de los pasivos asumidos por la Compañía en relación con la adquisición de participaciones en otras empresas. En febrero de 2011, nuestro programa de certificados globales de títulos en custodia (Global Depositary Receipts o “GDRs”) se transformó a un programa patrocinado nivel I de ADRs.

En noviembre de 2011, obtuvimos el registro de compañía abierta y emisor extranjero en Brasil y del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia), de la Comisión de Valores de Brasil (Comissão de Valores Mobiliários o “CVM”). Los BDRs eran negociables en el panel general de acciones del BM&F BOVESPA de Brasil, el mercado de acciones más grande de Latinoamérica y uno de los más grandes del mundo. Todas las acciones ordinarias y ADRs de la Compañía eran convertibles en BDRs en una proporción de 5 (cinco) acciones por cada BDR y de 1 (un) ADR por cada BDR. Sin embargo, en septiembre de 2015 después de una evaluación de la liquidez de los BDR y el nivel de interés de los inversores brasileños en la Compañía, el Directorio aprobó la terminación del programa de BDR Nivel II y la cancelación del registro de la Compañía en Brasil. El día 26 de enero de 2017, BM&F BOVESPA nos informó que ya no habían BDRs listados en sus cuentas de depósito y, el 2 de febrero de 2017, CVM dio de baja a TGLT en el registro de compañía abierta y emisor extranjero en Brasil.

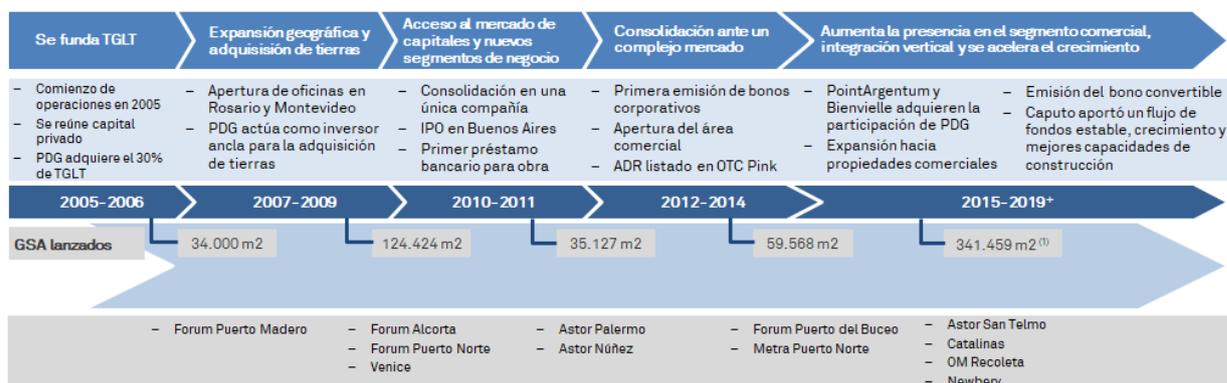
Con fecha 29 de diciembre de 2016, la CNV aprobó la constitución de ByMA como un nuevo mercado, integrado a partir de la escisión de ciertos activos del Merval en relación con sus operaciones bursátiles y aportes de capital de la BCBA. En virtud de dicha autorización, y con efecto a partir del 17 de abril de 2017, el listado de todos los valores negociables listados en Merval fue automáticamente transferido a ByMA, como continuador de las actividades del Merval. Adicionalmente, la delegación de poderes otorgada por Merval a la BCBA será aplicable a ByMA y, por lo tanto, la BCBA continuará llevando a cabo las actividades comprendidos en los incisos b), f) y g) del artículo 32 de la Ley de Mercado de Capitales por cuenta de ByMA, incluyendo la autorización, suspensión y cancelación del listado o negociación de valores negociables así como la constitución como tribunal arbitral de dicho mercado para todas las cuestiones relativas a la relación de sociedades listadas con accionistas e inversores.

Alianzas Estratégicas Pasadas

El 29 de octubre de 2010, completamos nuestra oferta pública de acciones inicial y su cotización en el Merval, donde actualmente nos encontramos listados bajo los símbolos “TGLT”, “TGLT1” y “TGLT2”. Una parte de cada clase de acciones se negocia a nivel internacional a través de sus respectivos programas patrocinados Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. Hemos sido y continuamos siendo apoyados por importantes inversores institucionales como accionistas estratégicos.

Cronología

La siguiente cronología destaca los hitos que la Compañía ha alcanzado en su historia:



(1) Incluye GSA de lanzamientos futuros

GSA = Metros cuadrados vendibles

Nuestras Líneas de Negocios

Inmuebles Residenciales

Desde nuestra fundación en 2005, hemos desarrollado proyectos residenciales multifamiliares y de uso mixto para la venta en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, enfocados en segmentos de ingresos medios a altos. Actualmente, tenemos 12 grandes proyectos residenciales en desarrollo, y de aproximadamente 307.464 metros cuadrados de área vendible, y hemos identificado varios sitios adicionales de primera y acciones concretas que se encuentran en proceso de evaluación para la adquisición y desarrollo.

Nuestro modelo de negocio residencial se basa en nuestra trayectoria probada de identificación y desarrollo de terrenos de primera calidad y la construcción de proyectos de vivienda de alta calidad. Contamos con un equipo altamente cualificado, cuyas habilidades abarcan todas las áreas clave de desarrollo de bienes raíces y operaciones, incluyendo, entre otros, la identificación y adquisición de terrenos, concesión de licencias por parte del gobierno, gestión de proyectos, comercialización y ventas. Nuestro equipo experimentado, junto con la estandarización de nuestros procesos y nuestras herramientas sofisticadas de gestión nos permite lanzar constantemente nuevos proyectos, así como llevar a cabo con éxito un gran número de proyectos al mismo tiempo.

Participamos en nuestros proyectos, ya sea de forma independiente o con socios estratégicos, en todos los casos totalmente comprometidos con cada proyecto, en línea con los objetivos de nuestros accionistas. Al invertir en forma conjunta, seleccionamos a nuestros socios de co-inversión sobre la base de sus experiencias en inversión, administración y desarrollo de propiedades similares, y mantenemos el control de las propiedades.

Este modelo de negocio nos permite alcanzar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento y garantizar la gestión eficaz de capital de trabajo, mientras se mantiene una estructura organizativa capaz de adaptarse a los cambios en el volumen de negocio. Nuestro modelo de negocio ofrece una gestión rápida de movimiento de tierra. Cada vez que compramos un terreno, tratamos de poner en marcha las etapas del proyecto en un plazo de tres a seis meses a partir de dicha compra. Sin embargo si la escala y características de la propiedad y el proyecto lo permiten, se realiza el proyecto en diversas etapas que se desarrollarán a lo largo de varios años.

La tabla a continuación presenta las diferentes fases del desarrollo de nuestros proyectos residenciales, y nuestra estrategia con respecto a cada uno.

Etapas	Visión	Adquisición de Tierra	Diseño de Producto	Marketing y Ventas	Construcción	Post Construcción
	Funciones	<ul style="list-style-type: none"> - Análisis de Mercado. - Análisis de zonificación. - Estrategia de banco de tierra. 	<ul style="list-style-type: none"> - Búsqueda de tierra. - Análisis de Factibilidad. - Negociación y estructuración. 	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio de mercado y comparables. - Anteproyecto. - Proyecto ejecutivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Estrategia de marketing. - Estrategia de ventas. - Operación de ventas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Preconstrucción. - Estrategia de contratación. - Licitaciones de construcción.

Proyectos Residenciales en Desarrollo

Tenemos 12 proyectos en fase de desarrollo, con más de 300.000 metros cuadrados de área vendible. En la siguiente tabla se muestra la superficie vendible de nuestros proyectos en desarrollo, los que cuentan con una superficie vendible de 307.464 metros cuadrados, de los cuales 29.821 metros cuadrados quedan en stock. Además, nuestro banco de tierra al 30 de septiembre de 2019 cuenta con una superficie vendible potencial de 287.113 metros cuadrados.

Proyectos	Total superficie vendible (m2)	Superficie vendida	Superficie en stock
Forum Puerto Madero	34.000	34.000	-
Forum Puerto Norte	52.639	52.639	-
Forum Alcorta	39.926	39.926	-
Forum Puerto Buceo	48.281	42.042	6.239
Astor Palermo	14.759	14.759	-
Astor Nunez	20.368	20.368	-
Metra Puerto Norte	11.287	9.614	1.673
OM Recoleta	25.792	20.973	4.819
Venice	31.859	24.565	7.294
Astor San Telmo	28.553	18.757	9.796
Total	307.464	277.643	29.821

Referencia – reporte interno de la Compañía .

Forum

A continuación se incluye una descripción de nuestros proyectos residenciales bajo nuestra marca Forum (Referencia – Reseña informativa – resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios en los estados financieros correspondientes).

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.926	48.281
Unidades vendibles	452	154	337
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526	Cocheras: 389	Cocheras: 401
	Guarderías náuticas: 88		
Superficie Vendida al 30/09/19 (m2)	52.639	39.926	42.042
<i>% del total lanzado</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>87%</i>

Unidades Vendidas al 30/09/19	452	154	298
<i>% del total lanzado</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>88%</i>
Otras Unidades Vendidas al 30/09/19	Cocheras: 526	Cocheras: 385	Cocheras: 353
	Guarderías náuticas: 88		
Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, exl. Terreno)	100%	100%	98%
Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	100%	100%	98%
Etapa	Terminado	Terminado	En construcción Entrega - Etapa 2

Forum Puerto Madero

Finalizado en 2008, Forum Puerto Madero es una de las obras residenciales de mayor calidad de Puerto Madero. Ubicado en el extremo norte del barrio, se destaca por su magnífico entorno, rodeado por el Museo Fortabat, las ramblas de Puerto Madero, la reserva ecológica y el agua que circunda tres de los frentes del edificio.

Se caracteriza por la alta calidad de sus terminaciones y materiales, la amplitud y disposición de sus ambientes (todos los departamentos tienen vista exterior y la mayoría cuenta con vista al jardín central de 1.800 metros cuadrados, la calidad y variedad de sus amenities, una pileta cubierta de 25 metros y otra ubicada en el solárium del último piso, una cancha de squash profesional y un gran salón de usos múltiples.

A la fecha del presente Prospecto no hay reclamo de compradores en relación con los hechos, defectos de construcción y administración provisoria en relación con esta propiedad.

Con una superficie total de construcción de 47.993 metros cuadrados, y una superficie vendible de 34.000 metros cuadrados, Forum Puerto Madero es un desarrollo de lujo que incluye 184 unidades residenciales, cada una con una superficie promedio de 185 metros cuadrados, y un total de 368 unidades de estacionamiento. Este proyecto finalizó y todas las unidades del proyecto han sido entregadas. Las fotografías de este proyecto se presentan a continuación.



Forum Puerto Norte

Estratégicamente situado en la orilla costera del río Paraná, Forum Puerto Norte se encuentra a pocos minutos del centro de la ciudad de Rosario en la provincia de Santa Fe, Argentina.

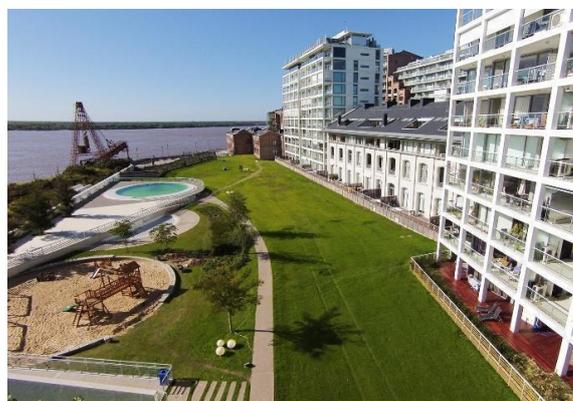
Con un área total de construcción bruta de 74.105 metros cuadrados, y una superficie vendible de 52.639 metros cuadrados, Forum Puerto Norte es un desarrollo de lujo compuesto por 11 edificios, incluyendo nueve edificios residenciales, dos edificios de oficinas modernas y un dique seco con capacidad para 88 barcos, sobre un lote de 4,3 hectáreas de terreno. Los nueve edificios residenciales comprenden 353 unidades residenciales, con una superficie

media de 116 metros cuadrados. Los dos edificios de oficinas incluyen 75 unidades de oficina, con una superficie media de 75 metros cuadrados y 24 unidades de venta al por menor, incluyendo seis tiendas. El desarrollo cuenta con un total de 526 unidades de estacionamiento situados en dos niveles subterráneos. El proyecto cuenta con una variedad de servicios que incluyen piscinas al aire libre y piscina cubierta, canchas de tenis, un gimnasio, un salón de baile, un centro de negocios y 10.300 metros cuadrados de jardines.

El proyecto consiste en una restauración importante del edificio histórico de la Maltería SAFAC, que fue diseñado por la firma arquitectónica de MSGSSS (Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Sallaberry, Vinson Arquitectos). A MSGSSS se le adjudicó el contrato como resultado de un proceso de licitación que se llevó a cabo con el fin de restaurar la belleza arquitectónica de la antigua fábrica de cerveza. Con ambos criterios estéticos y funcionales en mente, MSGSSS arquitectos se dedicó a recuperar el valor arquitectónico de una estructura que se remonta a 1890, cuando el primer barrio obrero de Rosario se desarrolló alrededor del edificio Refinería de Argentina, la cual fue fundada por Ernesto Tornquist.

A Forum Puerto Norte se le concedió el título de “Rescatando Patrimonio” por la Municipalidad de Rosario, en reconocimiento a la revitalización de un barrio que había sido pasado por alto en gran medida por el bien del puerto y el desarrollo industrial.

Tenemos una participación del 100% en el proyecto. A la fecha del presente prospecto todas las unidades han sido vendidas y entregadas. Las fotografías de este proyecto se presentan a continuación.



Forum Alcorta

Forum Alcorta es un emprendimiento ubicado en una de las mejores manzanas de Buenos Aires, en el barrio Bajo Belgrano, con vistas panorámicas hacia el Río de la Plata y la Ciudad. El concepto detrás de Forum Alcorta es proporcionar una vida de lujo en medio de la ciudad.

Fue diseñado por el estudio Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Salaberry, Vinsón Arquitectos (MSGSSS), el cual fue seleccionado luego de un concurso internacional de arquitectura, del cual participaron siete prestigiosas firmas locales y extranjeras.

El proyecto incluye dos torres de cristal y hormigón, que se elevan en una manzana de 13.000 metros cuadrados y otro edificio bajo con lofts de gran dimensión. Los edificios cuentan con lobbies en triple altura con vista a superficies verdes. Todas las unidades cuentan con ventanales de piso a techo con doble vidrio hermético (DVH) en fachadas, lo cual brinda un mayor confort termo-acústico.

El área bruta de construcción total del proyecto es de 74.986 metros cuadrados, con una proyectada superficie vendible de 39.926 metros cuadrados. El proyecto incluye 154 unidades residenciales, con una superficie media de 258 metros cuadrados y 389 unidades de estacionamiento.

Adicionalmente, el proyecto cuenta con un gran parque central, dos subsuelos de cocheras y un conjunto de más de 1.500 metros cuadrados de amenities que completan la propuesta de unidades residenciales de primer nivel que pueden tener una superficie de hasta 700 metros cuadrados. El desarrollo cuenta con doble acceso vehicular y peatonal, con seguridad perimetral y vigilancia central las 24 horas.

Forum Alcorta se puso en marcha en el año 2009, y la construcción finalizó en 2016. Hemos vendido y entregado la totalidad de las unidades.



Forum Puerto del Buceo

Ubicado indiscutiblemente en el mejor lote de Montevideo, Uruguay, Forum Puerto del Buceo está situado en un predio de aproximadamente 11.000 metros cuadrados. Todas las unidades residenciales están diseñadas para tener vistas únicas hacia la rambla y los jardines centrales del desarrollo.

Diseñado por el estudio Carlos Ott Arquitectos en asociación con Carlos Ponce de León Arquitectos, la propuesta formal del edificio apela a un lenguaje de formas náuticas y orgánicas, con proas de fachadas sinuosas y curvas, con una arquitectura en forma de claustro con parque central, rodeado de espacios verdes que se integran a los espacios recreativos, comerciales y turísticos de toda la zona.

El proyecto incluye departamentos de 1 a 4 dormitorios y exclusivos penthouses en los últimos niveles, con terrazas y jardines propios. Además, incluye un conjunto de amenities cubiertos y descubiertos con una propuesta única en la ciudad y un jardín central privado de 3.500 metros cuadrados.

Forum Puerto del Buceo fue lanzado en 2013. Habiendo comenzado la entrega en noviembre de 2016, ya se dieron en posesión 156 unidades de la primera y tercera etapa del proyecto y 122 unidades de la segunda etapa. Al 30 de septiembre de 2019, 298 unidades han sido vendidas. Tenemos una participación del 100% en el proyecto, que se lleva a cabo a través de nuestra subsidiaria TGLT Uruguay S.A. Imágenes o representaciones de este proyecto generadas por computadora se presentan a continuación.



Astor

A continuación se incluye una descripción de nuestros proyectos residenciales bajo nuestra marca Astor (*Referencia – Reseña informativa – resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios en los estados financieros correspondientes*).

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Ciudad de Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.759	20.368	28.553
Unidades vendibles	210	298	435
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188	Cocheras residenciales: 273	Cocheras: 301
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
Superficie Vendida al 30/09/19 (m2)	14.759	20.368	18.757
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	66%
Unidades Vendidas al 30/09/19	210	298	299
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	69%
Otras Unidades Vendidas al 30/09/19	Cocheras residenciales: 188	Cocheras residenciales: 259	Cocheras: 213
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	98%	12%
Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	100%	98%	24%
Etapa	Terminado	Terminado	En construcción

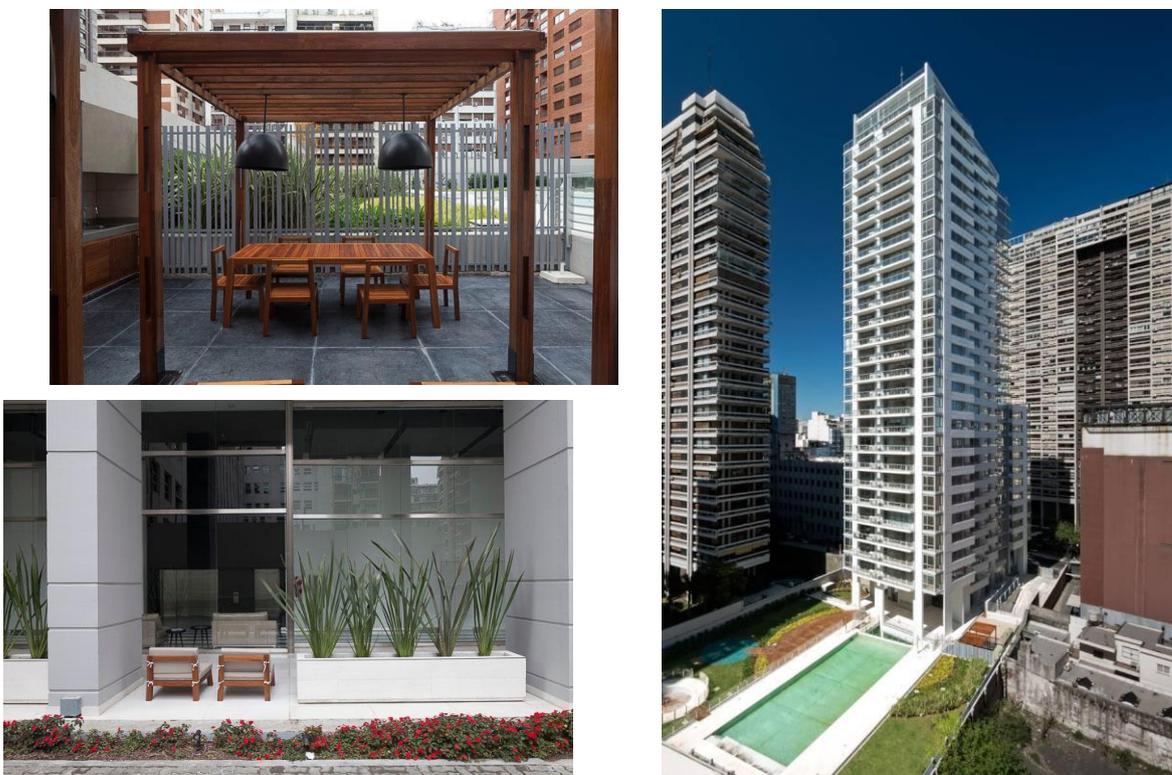
Astor Palermo

Astor Palermo es una torre de 26 pisos con vistas privilegiadas a la ciudad, en una excelente ubicación en el corazón de Palermo, barrio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, rodeado de parques, plazas, restaurantes y centros comerciales.

Con un lobby de doble altura, cuenta con unidades de uno, dos y tres dormitorios, entre ellas dos dúplex con terraza propia y una excelente alternativa de amenities con propuestas para chicos, estacionamiento de cortesía y grupo electrógeno en áreas comunes.

El proyecto cuenta con una superficie total de construcción de 30.076 metros cuadrados, y una superficie vendible de 14.759 metros cuadrados. El proyecto incluye 210 unidades residenciales, de una superficie media de 70 metros cuadrados, y 188 unidades de estacionamiento, así como un estacionamiento comercial para 171 vehículos con una entrada independiente (de la cual no somos dueños).

Astor Palermo inicialmente fue lanzado en 2011 y fue relanzado en 2013, después de que una orden judicial suspenda la construcción, la cual finalizó en 2015. Tenemos una participación del 100% en el proyecto. Las fotografías de este proyecto se presentan a continuación.



Astor Núñez

Astor Núñez es un edificio residencial de 30 pisos de altura, en un predio localizado en el barrio de Núñez, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la Avenida Cabildo. Cuenta con una planta baja libre en triple altura, con vistas despejadas hacia el río y la ciudad y con 4.220 metros cuadrados de áreas comunes, entre las que se destacan una extensa área parquizada, piscinas y salones para diferentes usos. Tiene dos subsuelos de cocheras.

Con una superficie total de construcción de 37.526 metros cuadrados, y una superficie vendible proyectada de 20.368 metros cuadrados, nuestros planes actuales del proyecto incluyen 286 unidades funcionales con un área de 66 metros cuadrados y 12 unidades comerciales. Este proyecto cuenta con amenities tales como piletas para adultos y niños, gimnasio, área para niños, sector de parrillas y jardines amplios.

Astor Núñez está terminado y sólo resta una unidad por entregar. Tenemos una participación del 100% en el proyecto. Las fotografías de este proyecto se presentan a continuación.



Astor San Telmo

La propiedad está compuesta por un conjunto de depósitos industriales ubicados en el barrio de San Telmo, en la parte sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

El diseño del proyecto fue realizado por el Estudio Aisenon con una gran sensibilidad por la inserción de este edificio dentro de su entorno, un prestigioso estudio de arquitectura seleccionado a través de un proceso de licitación en el que participaron cuatro empresas. El plan incluye grandes patios interiores que emulan los edificios tradicionales de Buenos Aires.

El proyecto comprende de un área de construcción total bruta de 45.193 metros cuadrados y una superficie vendible proyectada de 28.553 metros cuadrados. Los planes del proyecto incluyen 414 unidades residenciales, con una superficie media de 63 metros cuadrados, y 21 unidades destinadas a locales comerciales, así como una terraza en la azotea con piscina para adultos y para niños, jardines internos, una zona de la parrilla al aire libre y un gimnasio.

En diciembre de 2015 se inició una pre-venta, mientras que a mediados de noviembre del 2016 se concretó el lanzamiento del proyecto al mercado con la apertura de una oficina de ventas en el terreno. El 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.

Al 30 de septiembre de 2019 se continúa con la obra dentro de los límites previstos por dicha medida judicial. El Edificio 2 alcanzó la altura del Edificio 1, llegando hasta el nivel de losas sobre el tercer piso (límite permitido por la medida cautelar). En la Etapa 3, TGLT realizará la contratación de empresas para la ejecución de los movimientos de suelo, anclajes, fundaciones y demás estructuras de hormigón armado. Se estableció que el límite en altura para la Etapa 3 deberá ser el de la losa sobre Planta Baja.

Tenemos una participación del 100% en el proyecto. Las imágenes de este proyecto (generadas por computadora) se presentan a continuación.



Metra y Complejos Urbanos (Masterplans)

A continuación se incluye una descripción de nuestros proyectos residenciales bajo nuestra marca Metra y otros Complejos Urbanos (*Referencia – Reseña informativa – resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios en los estados financieros correspondientes*).

Proyecto	Metra Puerto Norte	Venice (1)
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Alto/Medio-Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Costero	Costero
Año de adquisición	2011	2007
Terreno (m2)	2.457	38.912
Superficie vendible (m2)	11.287	31.859
Unidades vendibles	214	457
Otras unidades vendibles	Cocheras: 141	Cocheras: 497
		Guarderías náuticas y marinas: 28
Superficie Vendida al 30/09/19 (m2)	9.614	24.565
<i>% del total lanzado</i>	85%	77%
Unidades Vendidas al 30/09/19	187	356
<i>% del total lanzado</i>	87%	78%
Otras Unidades Vendidas al 30/09/19	Cocheras: 122	Cocheras: 325
		Guarderías náuticas y marinas: 16
Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	57%	64%

Avance de construcción al 30/09/19 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	58%	64%
Etapa	En construcción Entrega - Etapa 1	En construcción Etapa 1

(1) Información relacionada con Venice se expone al 100%. La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo del proyecto, es del 50%. No incluye los metros cuadrados vendibles de banco de tierra.

Metra Puerto Norte

Metra Puerto Norte es un proyecto ubicado en el antiguo predio de la Federación Argentina de Cooperativas Agrícolas, o FACA, ubicado en el área Puerto Norte de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El proyecto incluye dos edificios ubicados en dos manzanas completas. Su arquitectura contemporánea orientada al río, así como el novedoso plan de pagos en cuotas a diez años, definen un proyecto pleno de energía, que contribuirá a activar el crecimiento del área. Los edificios se entregan diferidos en el tiempo, lo que permite a cada propietario acomodar un plan de cuotas en función a sus necesidades.

El proyecto total cuenta con una superficie vendible de 11.287 metros cuadrados. Está conformada por 208 unidades residenciales, con una superficie media aproximada de 50 metros cuadrados y 6 locales retail, así como una terraza en la azotea con piletas para adultos y niños, jardines internos y zoom.

Tenemos una participación del 100% en el proyecto. A septiembre 2019 se han entregado 43 departamentos y 1 local comercial en el primer edificio, varios de los cuales ya se encuentran ocupados por sus propietarios. Los trabajos de construcción continúan en marcha en la segunda torre, con la estructura de hormigón armado avanzando sobre el piso 19. Seguimos trabajando en mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas, carpinterías exteriores, revoques de yeso y solados de porcelanato.

En vista a las condiciones de mercado inmobiliario imperante en Argentina, incluyendo el bajo desarrollo de financiamiento de largo plazo para clientes finales mediante Créditos Hipotecarios UVA, la Dirección de la Sociedad ha decidido discontinuar la construcción de dos de los cuatro edificios originalmente previstos para el proyecto. En este mismo sentido, en marzo de 2019 vendimos 4 de los 15 lotes de Brisario a Sancor y BLD y devolvimos a SEPOR otros 10 lotes, quedando nuestro compromiso de construir metros cuadrados vendibles resuelto. De esa forma, el lote donde los edificios 3 y 4 de Metra Puerto Norte iban a ser desarrollados, fue devuelto y generó un resultado positivo que se reflejó en los estados financieros consolidados de marzo 2019.



Venice

Ubicado sobre un predio privado de 32 hectáreas y con un frente sobre el Río Luján en el partido de Tigre, epicentro de la vida náutica de la provincia de Buenos Aires, este proyecto se presenta como un desarrollo urbano novedoso, bajo el concepto de “ciudad navegable”. Su planificación urbana, diseñada por las firmas de arquitectura Duany Plater-Zyberk & Company (USA) y BMA (Argentina), incluye un extenso programa residencial, con locales comerciales y una marina propia. En sus áreas comunes se encuentran canales, espacios verdes, y una amplia red de servicios y amenities vinculados a un estilo de vida sostenible. Este proyecto se encuentra en desarrollo junto con Metro 21.

El anteproyecto fue diseñado por el Estudio McCormack & Asociados y lo está ejecutando Obras y Sistemas S.R.L. El mismo se compone de diversas etapas que se desarrollarán a lo largo de varios años. A la fecha, hemos lanzado aproximadamente el 60% de la primera etapa “Las Rías”, actualmente en construcción, que se compone de 457 departamentos, 497 cocheras, 28 amarras y 203 bauleras. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura solicitadas por la Municipalidad.

En enero de 2019 se comenzó con la entrega de unidades funcionales en 4 de los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I, Balandras II y Falúas), totalizando la entrega de 144 unidades funcionales a septiembre 2019. En el edificio Goletas II se está trabajando en la viga de coronamiento y en la sala de máquinas de la azotea. Se continúan también las tareas de albañilería, las cuales se encuentran en el décimo piso. Se continúa con las tareas del edificio Club House, estando finalizada la estructura de hormigón armado con excepción de la rampa de ingreso al subsuelo y la pileta. Se encuentra terminado el edificio de Acceso y las dársenas vehiculares de acceso bajo el alero, y se está trabajando en el equipamiento interior para habilitar su uso. Se finalizaron las tareas de tablestacado de la etapa 1 del canal. En los próximos meses se iniciará la excavación del mismo.

Tenemos una participación del 49,99% en el proyecto, que llevamos a cabo a través de nuestra subsidiaria MRL y Marcelo Gómez Prieto, un individuo argentino que posee una participación del 49,99% en el proyecto, con la participación restante en un fideicomiso. Imágenes o representaciones de este proyecto generadas por computadora se presentan a continuación.



OM Recoleta

OM Recoleta, localizado privilegiadamente en uno de los barrios más lujosos de Buenos Aires, es un proyecto Residencial Premium que dispone de un diseño arquitectónico único que combina la naturaleza con la vida cotidiana. A través de un pulmón de aire en su centro, el complejo goza de la armonía y tranquilidad que concede la luz y el espacio verde.

El mismo se encuentra en un terreno de más de 3.000 metros cuadrados en forma de “L” sobre Av. Callao y Marcelo T. de Alvear, componiéndose de un sector residencial y otro de oficinas. El complejo de 12 pisos cuenta con jardín interno, piscina climatizada, solárium, terraza con parrillas, sala de usos múltiples, entre otros amenities. El proyecto es desarrollado conjuntamente con NorthBaires.

OM Recoleta es un proyecto residencial premium el cual la Compañía tiene un 20% de participación y actúa también como contratista principal. El proyecto está compuesto por un edificio con 25.792 m² vendibles, ubicado en Recoleta y posee unidades de 1 a 4 habitaciones, como también 511 cocheras.



Catalinas

El día 26 de octubre de 2017 resultamos ganadores de la subasta pública N°33/17 Proyecto “Catalinas Norte”, realizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Estado Nacional Argentino, respecto del inmueble ubicado en Avenida Eduardo Madero s/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados. La adjudicación del inmueble fue aprobada por el Jefe de Gabinete de Ministros con fecha 2 de febrero de 2018, notificándose dicha resolución a TGLT con fecha 5 de febrero de 2018.

El precio ofrecido en la subasta y adjudicado para la compra de este inmueble asciende a la suma de US\$40.500.000, de los cuales el 15% fue abonado en concepto de seña el 8 de noviembre de 2017. El saldo remanente se cancelará un 10% a los 20 días de la fecha de notificación de la adjudicación de la subasta y el saldo restante a los 45 días de la misma.

La adquisición del terreno se encuadra dentro de nuestra estrategia comercial, y amplía nuestra cartera de propiedades únicas e icónicas. Estamos analizando distintas alternativas de negocio para implementar respecto de este terreno, incluyendo el desarrollo de usos comerciales y/o residenciales, que puedan ser eventualmente destinados a alquiler o venta.

Oportunidades de Proyectos Residenciales

Hemos desarrollado una metodología de puntuación para asegurar que se haga una evaluación exhaustiva y objetiva de cada proyecto del pipeline contra nuestros criterios de inversión. Utilizando un mecanismo detallado y cuantitativo de clasificación, evaluamos la calidad de cada proyecto en términos de ajuste de nuestras áreas de experiencia es decir, con relación al producto, geografía y los recursos requeridos para su desarrollo. Determinamos la viabilidad de los proyectos dependiendo del período de inversión y el tiempo estimado para completar el desarrollo o el tiempo en lograr la estabilización del flujo de efectivo. La oportunidad de mercado está clasificada con relación a la cercanía a los segmentos de mercado y ubicación geográfica que presenten mayor potencial estratégico. Con relación a la financiación, asignamos una puntuación a los potenciales proyectos dependiendo del riesgo de obtener palancas de financiación y la posible necesidad de capital adicional. Para cada proyecto analizamos la potencial tasa interna de retorno, margen, tasas de capitalización, y tamaño. Asimismo, evaluamos otros posibles factores externos fuera de nuestro control, tales como zonificación y socios.

Marcas de Inmuebles Residenciales

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

- *Forum*: Forum es nuestra marca superior, a través de la cual comercializamos nuestros proyectos de lujo. Los sitios que llevan la marca Forum suelen ser de más de 30.000 metros cuadrados con unidades que típicamente varían en tamaño desde 120 a 400 metros cuadrados, adecuadas para familias de altos ingresos. Nuestros desarrollos bajo marca Forum son proyectos emblemáticos, incluyendo Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, que reúnen más de 170.000 metros cuadrados vendibles.

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

Adicionalmente, TGLT desarrolló grandes proyectos de usos mixtos como Venice, que buscan transformar tierra en desuso en complejos urbanos que combinan residencias, oficinas y locales comerciales. Este último reúne más de 31.000 metros cuadrados vendibles en proceso de construcción y entrega y 240.000 metros cuadrados vendibles en banco de tierra. A su vez, actuando en forma conjunta con otros inversores u otras empresas del sector, TGLT planifica, coordina y gestiona desarrollos inmobiliarios en forma simultánea, como es el caso del proyecto residencial premium OM Recoleta junto con los proyectos denominados temporalmente Catalinas y Newbery. Al invertir en forma conjunta, seleccionamos a nuestros socios de coinversión sobre la base de su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades similares.

Mercado Inmobiliario Comercial

Tenemos la intención de ser una compañía de inversiones inmobiliarias comerciales líder en Argentina mediante la preparación de una primera cartera de edificios de oficinas Clase A con fines de alquiler para uso corporativo y de centros logísticos premium en el país, principalmente en el Gran Buenos Aires.

Consideramos que muchas empresas y agentes económicos han pospuesto las decisiones de inversión debido a la falta de confianza en la economía y los controles de capitales. Además, la oferta de suministros para nuevos bienes inmobiliarios ha estado extremadamente limitada, y creemos que la capacidad de reacción actual del mercado es baja debido a la escasez de actores centrados y bien capitalizados.

Consideramos que la falta de inversiones de capital a largo plazo y un limitado enfoque de los inversores internacionales han creado oportunidades a través de la mayoría de los sectores de bienes raíces comerciales:

- *Oficinas*: Nueva producción limitada y la existencia de stock en desuso está creando una restricción de la oferta; y
- *Logística*: Pese a los vaivenes de la economía, los sectores industriales continúan externalizando su logística.

Oportunidades de Proyectos Comerciales

Contamos con un atractivo pipeline en los sectores comerciales y de logística, el cual incluye oportunidades tanto para el eventual desarrollo de nuevos edificios de oficinas y de centros logísticos premium, como para la potencial adquisición de edificios de oficinas y de centros logísticos premium ya existentes.

Evaluaremos continuamente oportunidades en el sector comercial de bienes raíces procedentes de nuestras propias relaciones directas con propietarios o con corredores externos.

Construcción

Mediante la adquisición y posterior fusión con Caputo durante 2018, la Compañía incorporó uno de los mejores equipos de construcción del país, perteneciente a una empresa con más de 500 obras públicas y privadas ejecutadas, incluyendo edificios de oficinas clase A, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y facilidades industriales, entre otros. De esa forma, TGLT no sólo incorporó un flujo de fondos estable, sino que también mejoró su capacidad de ejecución, calidad de construcción y márgenes de los proyectos. Nuestro equipo experimentado, junto con la estandarización de nuestros procesos y nuestras herramientas sofisticadas de gestión nos permite llevar a cabo con éxito un gran número de proyectos en forma simultánea. Este modelo de negocio nos permite alcanzar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento y garantizar la gestión eficaz de capital de trabajo, mientras se mantiene una estructura organizativa capaz de adaptarse a los cambios en el volumen de negocio. Nuestra constante innovación y búsqueda de nuevas tecnologías, sumado al dinamismo de nuestras decisiones y acciones, hicieron posible un sistema de gestión que optimizará los recursos disponibles. Gracias a ello, nos hemos convertido en una empresa comprometida con el cumplimiento eficiente de sus objetivos, alcanzando estándares de

calidad internacionales y brindando soluciones independientemente del volumen y localización geográfica del proyecto.

Proceso de Identificación y Adquisición de Tierras y Propiedades

Numerosas oportunidades de inversión son recibidas mensualmente por nuestro equipo encargado de la revisión de los nuevos desarrollos. Nuevas oportunidades de inversión provienen de nuestro equipo de exploradores que buscan dentro de áreas geográficas target o que sean remitidas directamente a nosotros por los propietarios y corredores. Creemos que porque hemos sido un actor activo y uno de los mayores adquirentes de tierras urbanas para desarrollo en los últimos diez años, recibimos relativamente mejores oportunidades de terrenos y somos vistos por los vendedores como contraparte atractiva. Nuestro equipo analiza cada oportunidad de inversión basado en los aspectos técnicos, económicos, legales y comerciales. Evaluamos la viabilidad de una oportunidad con un esquema básico del proyecto generado con un análisis preliminar sobre el mercado potencial, las tendencias demográficas y socioeconómicas, las regulaciones, la zonificación, parámetros de construcción y la viabilidad económico-financiera. En esta etapa, solemos abrir negociaciones preliminares con el vendedor de la propiedad como parte del proceso de formación de precios, incluidas las posibles condiciones de pago.

Si como resultado de este proceso, la oportunidad se considera viable, el análisis de viabilidad se presenta a nuestro equipo de gestión que, a su vez, puede decidir continuar explorando la oportunidad de inversión mediante la realización de un proceso de auditoría que consiste en:

- Planificación: Confirmación de los parámetros de zonificación del sitio (zonificación, densidad, vecinos, etc.); revisión de potencial de puesta en fase de proyecto y la infraestructura necesaria (acceso a sitios y servicios públicos); confirmación del concepto del proyecto; estimación de los costos del proyecto en base a los valores de mercado; y evaluación del riesgo de sitio (medio ambiente, seguridad, beligerancia de vecinos, etc.).
- Comercialización: Proporcionar inteligencia de mercado preliminar; validar las hipótesis comerciales: valores de precio/alquiler, términos del contrato, comisiones, venta/arrendamiento, mezcla de productos; y recomendación de terminaciones/servicios.
- Legal e Impositivo: Apoyo a la determinación de la estructura de operación más eficiente; conducción de negociaciones con la contraparte; y ejecución del memorando de entendimiento.
- Desarrollo de negocios y finanzas: provisión de inputs pro-forma: gastos generales y administrativos, gastos de financiación, comercialización e impuestos, etc.; evaluación de la viabilidad financiera; determinación de las posibilidades de financiación y los costes externos; y desarrollo de la estrategia de inversión.

Con base en los resultados de este análisis, nuestra gestión prepara un modelo financiero y un memorando de inversión con una descripción detallada de la oportunidad de inversión, que se presenta a nuestro Directorio. El memorando de inversión incluye la siguiente información: una descripción detallada del proyecto, tesis de inversión y razón de ser en forma estratégica, programación del proyecto, viabilidad técnica, caso de negocio (incluyendo las hipótesis básicas, financiación, etc.), retorno y sensibilidades, estados financieros proyectados y próximos pasos. Si nuestro equipo de dirección opta por proceder con la oportunidad de inversión particular, el proyecto continúa con la etapa de estructuración de financiamiento y adquisición del sitio, que incluye la negociación y ejecución de la documentación final con el vendedor.

Diseño

Nos hemos basado en contratos externos para el diseño de nuestros proyectos. Con base en el análisis de marketing ya descripto, nuestros equipos de marketing y diseño acuerdan un plan de diseño que establece la base para el diseño arquitectónico, incluyendo los tamaños de la unidad, terminaciones, instalaciones, etc. Para proyectos más grandes que 20.000 metros cuadrados, llamamos a un concurso de arquitectura para seleccionar un diseño conceptual. Para proyectos más pequeños, normalmente seleccionamos un estudio de arquitectura que consideremos apropiado en base a su experiencia con este tipo de proyectos. Nuestro equipo de diseño supervisa el proceso de diseño y las versiones posteriores de los planos preparados por los estudios de arquitectura seleccionados. Además, nuestro equipo de diseño es responsable de obtener los permisos pertinentes.

Marketing

Nuestro equipo de marketing es responsable de la comercialización de nuestros proyectos, que incluye:

- *Estrategia de comercialización y precios:* análisis de mercado, incluyendo la evaluación de composiciones; el diseño de la estrategia adecuada para la comercialización del proyecto, incluyendo la profundidad y amplitud de la campaña de marketing y el grado en que se requiere depender de intermediarios externos; y el precio de las unidades individuales.
- *Las campañas de marketing:* preparación y ejecución de campañas de marketing (página web, folletos, *renders*, salas de exposiciones, etc.) en coordinación con las relaciones públicas y las empresas de publicidad, según sea necesario.
- *Coordinación de venta supervisión:* Suministro de material de marketing adecuado a los equipos de ventas, incluyendo los corredores externos, en su caso; control de stock; aprobación de descuentos (en función de cada proyecto individual, se requieren diferentes niveles de aprobación para un cierto descuento); etc.

Patentes, Marcas, Licencias y Contratos

Somos propietarios de todas las marcas y nombres comerciales que se utilizan en nuestro negocio, que están debidamente inscriptos en el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual o INPI. Nuestras principales marcas son TGLT, TGLT Proyectos de Vida, TCP, TGLT Commercial Properties, Forum, Astor, Metra, Venice. Hemos presentado dichas marcas comerciales, junto con los diseños correspondientes, en varias clases de servicios relacionados con nuestra actividad.

Seguros

Las pólizas de seguro que hemos contratado son adecuadas para su industria y el tamaño de su negocio en Argentina y Uruguay. Analizamos la adecuación de la cobertura en virtud de sus pólizas de seguro con respecto a la magnitud y los riesgos asociados con cada uno de sus proyectos, analizando las pólizas en relación con cada operación específica. Sin embargo, no podemos asegurar que el seguro que tenemos alcance para cubrir pérdidas sustanciales. Véase “*Factores de riesgo—Riesgos relacionados al negocio de la Emisora—Algunas posibles pérdidas no están cubiertas por seguros y determinadas clases de cobertura de seguros podrían ser prohibitivamente onerosas*”.

Para las propiedades residenciales, mantenemos pólizas de seguros con las principales compañías de seguros que cubren nuestras propiedades durante todas sus fases de desarrollo. Estas pólizas de seguros suelen cubrir una amplia gama de riesgos potenciales relacionados con el daño físico, la responsabilidad y la ejecución del contrato. Para las propiedades comerciales, esperamos aplicar estándares similares de pólizas, para las fases de desarrollo y de operativa. Nuestras pólizas de seguro cubren de la propiedad ciertos riesgos accidentales e imprevistos que causan la pérdida o el daño físico y pérdida consecuente, incluyendo los causados por fuego, terremotos, erupciones volcánicas, ciclones, tormentas, inundaciones y otros daños de agua, y roturas de maquinaria. Asimismo, tenemos un seguro de responsabilidad civil general, que proporciona cobertura de ciertos riesgos asociados con las actividades realizadas en nuestras instalaciones, incluyendo incendios, rayos, explosiones, descargas eléctricas, fugas de casa, suministro de alimentos, efectos causados por agua, ascensores, almacenamiento de vehículos, construcciones menores o reparaciones secundarias, contaminación y polución. No mantenemos las pólizas de seguro una vez que las unidades se entregan a los clientes.

Recursos Humanos

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad contaba con 89 empleados, mientras que al 31 de diciembre de 2017, la cantidad de empleados ascendía a 66 empleados. Por último, al 31 de diciembre de 2018, TGLT contaba con 358 empleados (producto del proceso de fusión por absorción entre la Sociedad y Caputo).

Tenemos la intención de crear un equipo de gestión de activos para manejar la gestión de las propiedades comerciales, incluyendo su comercialización, operaciones, mantenimiento y venta de estas propiedades. Consideramos que la contratación de nuevos empleados se concentrará en un nivel junior para dar apoyo al equipo sénior. Como consecuencia de ello, los gastos generales y administrativos probablemente disminuirán relativamente a medida que la Compañía crece.

Siempre que sea posible, intentamos cubrir nuevas posiciones con personal ya existente con el fin de ofrecer oportunidades de desarrollo y crecimiento a nuestros empleados. Además, continuamos intentando facilitar el desarrollo profesional de los empleados a través de actividades específicas de formación académica. Por ejemplo, actualmente ofrecemos financiar parte de los programas educativos para nuestros empleados, incluidos los títulos de postgrado, programas técnicos y ejecutivos, entre otros, sujeto a determinadas condiciones.

Ver sección “*Información sobre Directores y Administradores, Gerentes, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización - Gerentes*” para mayor información sobre la gerencia de la Compañía.

Asuntos Medioambientales

Nuestras actividades están sujetas a las leyes federales, estatales 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 a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios. Tenemos la obligación de obtener licencias y autorizaciones de distintas autoridades gubernamentales con el fin de llevar a cabo los proyectos Véase la sección “*Políticas de la Emisora – Política Ambiental y/o de Sustentabilidad*” de este Prospecto.

A la hora de desarrollar nuevos proyectos, consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos y combinar aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente y utilizando los recursos de manera eficiente. Forum Puerto Norte es un proyecto que pone de relieve la importancia que le damos a estos principios. Su diseño toma en consideración factores estéticos y de diseño en adición a una perfecta interacción del proyecto con el barrio y la ciudad en la que está ubicado, al tener 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 y Brisario, estas consideraciones son especialmente importantes.

A fin de reducir la huella de carbono de nuestros proyectos y optimizar los metros vendibles, nuestros proyectos residenciales maximizan el uso de electricidad y el uso de luz de bajo consumo. Asimismo, para el segmento comercial, buscamos desarrollar o adquirir propiedades que, entre otros requisitos, sean certificadas o certificables LEED.

Un informe preliminar sobre la caracterización de los suelos de las tierras donde se desarrollará Venice ha revelado que ciertas áreas de suelo y aguas subterráneas contienen elementos (minerales pesados y/o hidrocarburos) que exceden los permitidos de la ley. Estas áreas de las tierras no están localizadas en donde se encuentra la Fase 1 en desarrollo del proyecto. Hemos estimado el costo para la extracción, transportación y disposición de dichos elementos en aproximadamente \$56.3 millones. Consideramos que tenemos incluido en el presupuesto para el proyecto, una asignación suficiente para la inversión en infraestructura que incluye dicha limpieza ambiental.

La Compañía no ha resultado afectada en forma negativa a la fecha ni por la existencia o potencial existencia de dichas sustancias ni por la falta de aprobaciones regulatorias. En la actualidad, no hay acciones legales o procesos administrativos sustanciales en relación con cuestiones ambientales contra la Compañía.

Procedimientos legales

Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)

En el mes de febrero de 2012, IGM (empresa a la que se le contrataron los servicios de hormigón y albañilería de los proyectos urbanísticos Forum Puerto Norte y Astor Caballito) se presentó en concurso preventivo por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en los autos caratulados “*Ingeniero Guillermo Milia S.A. s/ Concurso Preventivo*”.

Materia del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A. y luego con TGLT) y TGLT se han presentado como acreedores quirografarios e insinuaron créditos por un monto de \$9.085.156 y \$1.293.689, respectivamente, los cuales fueron declarados admisibles por el juez interviniente con fecha 12 de septiembre de 2012 y 17 de diciembre de 2014, respectivamente. La propuesta homologada consistió en la quita del 60% del crédito.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016 y 2015, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$2.026.408, \$1.901.601 y \$3.758.896 respectivamente, el cual se expone en el rubro “Otros créditos” del activo corriente.

Paralización de los trabajos de obra en Astor San Telmo

Con fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la paralización de los trabajos de obra correspondiente al proyecto Astor San Telmo, en cumplimiento de lo ordenado al Gobierno de la Ciudad Autónoma

de Buenos Aires por el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3, Secretaría N° 5, en los autos caratulados “*Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ Amparo*”.

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

Otros Reclamos

- Con fecha 14 de noviembre de 2013, Materia del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT) fue citada a una audiencia en el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Rosario, en el marco de los autos caratulados “*Inversora Araberta c/ Materia del Puerto S.A. s/ Incumplimiento Contractual Expte. 3/2013*”. La actora invoca la desnaturalización intrínseca de la unidad adquirida. Con fecha 10 de enero de 2014 se contestó demanda. Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad alcanzó un acuerdo transaccional, el que no pudo cumplirse por oposición de los demás propietarios de Forum Puerto Norte. En dicha causa se designaron árbitros y se fijó audiencia conciliatoria para el 28 de julio de 2017, y posteriormente se abrió el expediente a prueba. Habiéndose producido los alegatos el 22 junio de 2018, recayendo resolución condenatoria la que fue apelada el 14 de agosto de 2018 ante la justicia ordinaria santafesina.

- El 27 de julio de 2015 la Sociedad fue notificada de la demanda caratulada “*Blegger, Nancy c/ Materia del Puerto S.A. s/ daños y perjuicios*”. Se ha demandado a la Sociedad y a la empresa que se encargaba de la Administración de Forum Puerto Norte. El cliente reclama la suma de \$150.000 por arreglos en la unidad y los daños y perjuicios que ello le habría generado. Al día de la fecha el expediente se encuentra a prueba. La Dirección de la Sociedad en concordancia con sus asesores legales ha provisionado lo que estima deberá abonar por la demanda.

- Con fecha 6 de julio de 2016 Canfot S.A. (fusionada con TGLT) fue notificada de una demanda contra el siniestro ocurrido en una unidad funcional del proyecto Forum Puerto Norte. La causa “*Garófalo Sierra Sabrina C/ Canfot S.A.*”, tramita en el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17 Nominación de la Ciudad de Rosario. El juez ha ordenado producir pericias técnicas solicitadas por la Sociedad. Paralelamente, la actora reclama el mantenimiento a cargo de TGLT del pago del contrato de alquiler hasta tanto se resuelva el juicio principal de daños, lo que fue resuelto favorablemente por el juez y abonado por TGLT. Por otra parte, el juez admitió la citación de la compañía aseguradora y rechazó la citación de la empresa constructora. La demanda del expediente principal tiene como objeto la reparación de los daños y perjuicios producidos producto del siniestro, y que la actora valúa en \$6.000.000. Entendemos que los daños, si fuera eventualmente probada la existencia del siniestro, deberán ser soportados por la aseguradora y entendemos existiría responsabilidad de la empresa constructora, eventualmente.

- El 29 de agosto de 2016 se recibió la demanda caratulada “*Equística Defensa Del Medio Ambiente Asoc Civil C/ Ingeconser Y Otro S/ Acción Meramente Declarativa*” en el Juzgado Federal número 2 de la Ciudad de Rosario. Se reclama la inconstitucionalidad de la ordenanza que autorizó entre otros emprendimientos, la construcción y desarrollo de Forum Puerto Norte. En especial aduce que el desarrollo del emprendimiento no se respetó el camino de sirga. Se corrió traslado a TGLT y Canfot S.A. para contestar la demanda y la citación del Estado Nacional y/o Sub Secretaría de Ríos Navegables y a la provincia de Santa Fe o secretaria de Medio Ambiente. TGLT contestó demanda y el juzgado tiene que resolver las excepciones de incompetencia y falta de legitimación opuestas.

- En octubre de 2016 se recibió la demanda caratulada “*Tevez Frutoso Ariel c/ Consangas S.A. y otro*”. El Sr. Frutoso Tevez manifiesta que comenzó a trabajar el 13 de mayo de 2014, como plomero oficial en el proyecto Astor Núñez. El actor a raíz del despido directo por parte de la empresa Consangas S.A. reclama entre otros, las indemnizaciones derivadas de la incorrecta registración y falta de entrega de fondo de desempleo conforme la ley 22.250, como así la supuesta falta de pago de salarios de quien fuera su empleador (Consangas S.A.). La demanda fue contestada por TGLT el 26 de octubre de 2016. El expediente se encuentra para abrir a prueba y TGLT es codemandado en virtud de la supuesta solidaridad laboral alegada por la actora.

- En diciembre de 2016 se recibió la demanda caratulada “*Cachan Santiago c/ TGLT S.A. s/ daños y perjuicios*”. Se reclama los daños sufridos por un cartel de METRA mientras corría por costanera en Rosario. Se contestó la demanda en diciembre de 2016. El expediente a la fecha se abrió a prueba.

- Con fecha 14 de junio del 2017 la Sociedad fue notificada de una demanda caratulada “*Commodities S.A. C/ Canfot S.A. S/ Declaración de Certeza y Reparación de Daño*”, la cual fue contestada el 3 de julio de 2017. El actor reclama que se efectúen a cargo de la empresa las obras para asegurar el frente de la barranca sobre el río Paraná. El expediente está por abrirse a prueba. El monto reclamado de la misma era de \$3.000.000. El Juez que recibió el pedido de la cautelar corrió traslado de dos días para contestar sobre la procedencia de la medida. El traslado fue contestado y actualmente se encuentra en Tribunal Arbitral de la Ciudad de Rosario. Con fecha 26 de julio de 2018 se produjeron los alegatos, habiendo dictado resolución el tribunal en septiembre de 2018, el laudo fue apelado por las partes.
- Con fecha 6 de septiembre de 2017 se nos notificó de la demanda caratulada “*Buiatti, Andrea c/ Materia del Puerto S.A. s/ Demanda de Derecho de Consumo*” Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la 16 Nominación de la ciudad de Rosario. El actor reclama la suma de \$72.000 en concepto de daños estructurales, morales y lucro cesante. Hemos solicitado la intervención de Constructora Sudamericana S.A. en el juicio. TGLT contestó demanda en octubre de 2017. Se encuentra pendiente la apertura a prueba.
- “*Bresca Isaac Mario C/ Materia Del Puerto S.A. S/ Aseguramiento De Pruebas*”. Reclama los daños ocurridos en su unidad producto de la entrada de agua. Oportunamente se acompañó la documental requerida por la actora y actualmente el expediente se encuentra retirado por el letrado del Sr. Bresca Isaac Mario. La Sociedad no ha sido notificada de la demanda.
- Con fecha 31 de agosto de 2017, la Sociedad demandó a Constructora Sudamericana S.A. por la reparación de vicios constructivos, y la restitución de las sumas ya abonadas por responsabilidad de la constructora respecto de la construcción del Complejo Forum Alcorta, así como también lo hizo por el Complejo Forum Puerto Norte. En el caso de los vicios constructivos de Forum Alcorta, la demanda se interpuso por la suma de \$26.995.963, más intereses y costas. El expediente tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 17 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 23 de octubre de 2017, la demandada reconvino por la suma de \$42.372.698,25 en concepto de supuestas facturas, intereses adeudados, mayores gastos generales y beneficio de extensión de plazo de obra más intereses y costas. También la demandada interpuso excepción de prescripción respecto de algunos vicios reclamados. Por otro lado, en relación a los vicios constructivos de Forum Puerto Norte, el monto de la demanda asciende a la suma de \$17.221.895, más intereses y costas y tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 27 de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 4 de diciembre de 2017 se corrió traslado de la demanda y con fecha 28 de diciembre de 2017 Constructora Sudamericana S.A. contestó la demanda. En el mes de febrero de 2019, frente al pago compensatorio realizado por Constructora Sudamericana S.A., las partes celebraron un acuerdo transaccional y desistieron recíprocamente de sus reclamos, disponiéndose en ambas causas el archivo de las actuaciones.
- “*Creciente Marcela Araceli y otros c/ TGLT S.A. y otros/ medida cautelar autónoma o anticipada*”: Causa que tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 2 de San isidro. Los actores fundan su reclamo en la amenaza de que los habitantes del barrio el Garrote serán afectados por la obra de la Sociedad por desplazamiento del agua pluvial. El reclamo no tiene monto. TGLT presentó un recurso de apelación el 25 de noviembre de 2014 alegando que no es titular del inmueble (falta de legitimación pasiva). La Dirección de la Sociedad considera que tiene sólidos argumentos de defensa y que esta situación se resolverá favorablemente para los intereses de la Sociedad. A la fecha y si bien ha transcurrido tiempo del inicio, aún se encuentra en etapa de contestación de demanda y pendiente de resolver planteos de esta parte por el tema de la legitimación pasiva y la competencia. El plazo para contestar demanda respecto de todos los emplazados se encuentra suspendido hasta tanto sean resueltas todas las excepciones articuladas.
- “*SADAIC c/ TGLT s/ Cobro de sumas de dinero*”. Se reclama en concepto de derechos de autor por la obra musical Metra utilizada en spots de TGLT en su canal YouTube. La demanda fue notificada en febrero de 2018, la cual ha sido contestada el 1º de marzo de 2018. El juez resolvió que previamente debe darse intervención vía medición a Landia y Remolino. Cumplido lo dicho se abrirá el expediente a prueba.
- El 14 de marzo de 2014 funcionarios de la AGIP iniciaron una fiscalización en TGLT, que culminó en el dictado de una resolución en virtud de la cual se inició la determinación de oficio del impuesto sobre los ingresos brutos por el período fiscal 2011. El ajuste se encontró motivado por considerar la AGIP que correspondía un encuadre diferente para la actividad de la Sociedad. El 21 de diciembre de 2016 se contestó la vista conferida y se efectuó el descargo correspondiente. No obstante lo expuesto, con fecha 12 de diciembre de 2017 la AGIP resolvió impugnar las declaraciones juradas presentadas por TGLT, determinar un impuesto por la suma de \$400.000 y aplicar multa del cien por ciento. Con fecha 17 de enero de 2018, la Sociedad presentó recurso de reconsideración. En la actualidad, el expediente se encuentra bajo análisis. Por otra parte, el 10 de marzo de 2014 se inició otra inspección por la AGIP, por determinación de oficio en relación al impuesto a los ingresos brutos de los períodos fiscales 2012 a 2014 por la suma de \$15.054.000 más recargos. Los cuestionamientos de la AGIP son los mismos que los descriptos anteriormente. El 20 de septiembre de 2017 la Sociedad presentó a la AGIP una nota reiterando los fundamentos en relación a la actividad de la construcción, como así también acompañó certificaciones realizadas

ante el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo y cartas ofertas a los fines de evidenciar las categorías de los edificios a efectos del encuadre tributario. Los asesores legales y fiscales de la Sociedad consideran que la probabilidad de ocurrencia de un resultado desfavorable para la Sociedad es remota.

La Dirección de la Sociedad en concordancia con sus asesores legales ha provisionado lo que estima deberá abonar por cada uno de los casos enunciados anteriormente. Dicho saldo se encuentra incluido dentro del rubro “Provisiones”.

Como consecuencia del proceso descrito en el punto anterior, la Unidad Fiscal Norte – Área de Casos Especiales del Ministerio Público Fiscal notificó a la Sociedad en los términos del artículo 161 del Código Procesal Penal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de una imputación por supuesta infracción al artículo 1° de la Ley N° 26.735 (modificada por Ley N° 24769). En virtud de ello, ciertos directores de la Sociedad han prestado declaración ante los tribunales correspondientes. A la fecha del presente Prospecto, la Unidad Fiscal Norte no ha emitido su dictamen al respecto.

- *"Nespola Romanovich, Guillermo Andres C/ Canfot Sa (fusionada a TGLT S.A.) y Otro S/Daños y Perjuicios"* (Expte. N°40.787/2018) El cliente reclama la suma \$25.960.894 por los daños y perjuicios provocados por supuestos vicios constructivos en su unidad. Con fecha 21 de septiembre de 2018 se contestó demanda y se ha reconvenido al actor por obligación de hacer y por cobro de multa. El expediente se encuentra para abrir a prueba.

Contratos Relevantes

Acuerdos Relativos a la Recapitalización

Con fecha 25 de enero de 2019, la Sociedad suscribió acuerdos con una mayoría sustancial de los tenedores de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US\$ 150M (las “**Obligaciones Negociables Convertibles**”).

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

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

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

Posteriormente, el día 30 de mayo de 2019, se informó que la Sociedad había ejercido el derecho previsto en el Acuerdo de Diferimiento de Intereses a prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de los intereses diferidos bajo dicho acuerdo por 30 días calendario adicionales, es decir hasta el 30 de junio de 2019. Asimismo, la Sociedad ejerció la facultad de extensión de la vigencia del Acuerdo de Recapitalización, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4 (a) (i) del mismo, por 30 días calendario adicionales, es decir hasta el 30 de junio de 2019.

Luego, el día 27 de junio de 2019, la Sociedad comunicó que estaba trabajando en una mejora de su Plan de Recapitalización que, complementando la alternativa prevista en el Acuerdo de Recapitalización (que continuaba vigente), le permitiera reforzar aún más la estructura de capital de la Sociedad y, correlativamente, reducir su deuda financiera. Es por ello que, reconociendo los esfuerzos de la Sociedad para avanzar en el perfeccionamiento del Plan de Recapitalización, y a efectos de permitir su avance, tenedores de la mayoría de las Obligaciones Negociables Convertibles firmantes de los Acuerdos, manifestaron a la Sociedad su intención de prorrogar la vigencia de los

mismos hasta el 29 de julio de 2019, a efectos de que la Sociedad tenga el tiempo suficiente para instrumentar adecuadamente dicho Plan de Recapitalización optimizado; y luego, en tal fecha, prorrogarlos nuevamente hasta el 9 de agosto de 2019.

Finalmente, el día 8 de agosto de 2019, TGLT comunicó que, conjuntamente con una mayoría de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles, había acordado avanzar en una propuesta de recapitalización complementaria a la establecida en el Acuerdo de Recapitalización, con el fin de optimizar y complementar su Plan de Recapitalización original, robusteciendo aún más la recomposición de su patrimonio neto y la obtención de una estructura de capital de la Sociedad acorde a la envergadura de sus operaciones (el “**Plan de Recapitalización Optimizado**”). Mediante el Plan de Recapitalización Optimizado, la Sociedad tiene la intención de (i) obtener una sensible reducción en los pasivos financieros en moneda extranjera, lo cual implicará una disminución relevante de su exposición al riesgo de fluctuaciones del tipo de cambio, e incrementará sensiblemente su activo; (ii) reconstruir su patrimonio neto de forma sustentable en el tiempo y con mayor fortaleza; (iii) consolidar una estructura de capital más robusta; y (iv) contar con mayores recursos de capital propio para desarrollar sus actividades productivas.

Como consecuencia del desarrollo de dicho Plan de Recapitalización Optimizado, el 8 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió, junto con una mayoría sustancial de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los “**Tenedores Aceptantes**”), un nuevo acuerdo de recapitalización (el “**Nuevo RSA**”), mediante el cual la Sociedad se comprometió, frente a los Tenedores Aceptantes, a:

- a) realizar una oferta pública de suscripción de nuevas acciones preferidas Clase A de la Sociedad (la “**Oferta Pública Clase A**” y las “**Acciones Preferidas Clase A**”, respectivamente), las cuales podrán ser suscriptas en efectivo, y/o en especie, y/o por capitalización de deudas de la Sociedad, a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase A de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos);
- b) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas Clase B de la Sociedad (las “**Acciones Preferidas Clase B**”), las cuales podrán ser suscriptas mediante (i) el canje por acciones ordinarias de la Sociedad (la “**Oferta de Canje de Acciones Ordinarias**”), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (ii) el canje por Obligaciones Negociables Convertibles (la “**Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles**” y, junto con la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias, la “**Oferta Pública Clase B**”), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada US\$1 de Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Negociables Convertibles); complementándose esta oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos Tenedores Aceptantes para modificar ciertas disposiciones del Indenture; y
- c) otorgar una opción (la “**Opción**”) a los Tenedores Aceptantes para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C de la Sociedad (las “**Acciones Preferidas Clase C**” y, junto con las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B, las “**Acciones Preferidas**”) en una oferta pública de suscripción en efectivo (la “**Oferta Pública Clase C**” y, junto con la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, las “**Ofertas Públicas**”) que se llevará a cabo en caso de que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la Opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos).

Las Acciones Preferidas que emita la Sociedad bajo las Ofertas Públicas tendrán preferencia en el cobro de dividendos y de cuotas de liquidación (por un valor de US\$ 1) sobre todas las otras clases de acciones ordinarias y preferidas de la Sociedad que existan actualmente o que puedan existir en el futuro; y serán subordinadas a cualquier deuda actual o futura de la Sociedad. Además, cada Acción Preferida tendrá derecho a un voto, contemplándose expresamente que el accionista que posea más del 30% de los votos totales de la Sociedad, no podrá votar en exceso de ese porcentaje en la elección de los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de TGLT. Por su parte, los dividendos preferentes y acumulativos, serán calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementará en un 1% anual si los dividendos preferidos no son aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancele todos los dividendos preferentes acumulados, tras lo cual, la tasa de devengamiento volverá a ser del 10% anual. Adicionalmente, se prevé que las Acciones Preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descriptas en los Nuevos Acuerdos. A efectos de dicha conversión, el precio de conversión será el equivalente a (a) US\$0,11 en el caso de las Acciones Preferidas Clase A; (b) US\$0,33 en el caso de las Acciones Preferidas Clase B; y (c) US\$ 0,50 en el caso de las Acciones Preferidas Clase C (o el 90% del precio promedio ponderado por volumen de la acción ordinaria de TGLT en el mercado durante un plazo de cinco días, si fuera menor; pero nunca por debajo de US\$0,15). Los precios de conversión referidos estarán sujetos a ajustes en función de las fórmulas anti-dilución habituales para este tipo de títulos, todo ello conforme a lo resuelto en este sentido por la asamblea de accionistas de la Sociedad, órgano soberano en la referida materia.

A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, serán consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la

Sociedad tendrán el derecho de ejercer sus respectivos derechos de preferencia, en los términos previstos por el estatuto de la Sociedad y la Ley de Mercado de Capitales; y (c) las relaciones de canje y precios de suscripción previstos en el Nuevo RSA se encuentran sujetos a lo resuelto en este sentido por la asamblea de accionistas de la Sociedad.

Por otra parte, con la intención de permitir y facilitar la instrumentación del Plan de Recapitalización Optimizado, el 8 de agosto de 2019 la Sociedad suscribió también, con una mayoría sustancial de los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles (los “**Tenedores IDA**”), un acuerdo de diferimiento de pago de intereses pagaderos al 15 de febrero de 2019 y al 15 de agosto de 2019 hasta el 8 de noviembre de 2019 (el “**Nuevo IDA**” y, junto con el Nuevo RSA, los “**Nuevos Acuerdos**”), fecha que la Compañía tendrá la capacidad de extender por 30 días a su exclusivo criterio bajo ciertas circunstancias. Es por ello que el día 14 de agosto de 2019, y como corolario de lo anterior, los tenedores titulares del 99,5% de las Obligaciones Negociables Convertibles aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses con vencimiento el 15 de agosto de 2019.

Se deja expresamente aclarado que la supresión del pago de intereses únicamente corresponde a los cupones de intereses de los tenedores que voluntariamente hubieran aceptado instruir dicha supresión de pago. En este sentido, la Sociedad pagó, en los términos y condiciones previstos en el convenio de fideicomiso que regula las Obligaciones Negociables Convertibles, los cupones de intereses a los tenedores que no instruyeron la supresión de pago y/o suscribieron un acuerdo de diferimiento de intereses con la Sociedad, y que representaron el 0,5% de las Obligaciones Negociables Convertibles.

En respaldo del Plan de Recapitalización Optimizado, IRSA Propiedades Comerciales S.A. (“**IRSA**”) y PointArgentum, en su carácter de Tenedores Aceptantes, suscribieron con la Sociedad el 8 de agosto de 2019 sendos compromisos de suscripción de acciones, mediante los cuales IRSA, por un lado, y PointArgentum, por el otro, se comprometieron a realizar aportes de capital a la Sociedad (en dinero y/o en especie y/o mediante la capitalización de ciertos créditos que tienen contra la Sociedad, según corresponda) por un monto total en conjunto de US\$ 39.000.000, a través de la suscripción de Acciones Preferidas Clase A bajo la Oferta Pública Clase A (los “**Compromisos de Suscripción**”).

Asimismo, la Sociedad suscribió el 8 de agosto de 2019, junto con los Tenedores Aceptantes, el contrato de la Opción para la suscripción de las Acciones Preferidas Clase C (el “**Contrato de Opción**”), mediante el cual se otorgó a los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles que sean parte de los Nuevos Acuerdos el derecho a ejercer una opción de suscripción de las Acciones Preferidas Clase C, cuya oferta será condicionada conforme a lo previsto en el Contrato de Opción y en el Nuevo RSA.

También, como muestra adicional de la confianza por parte de los Tenedores Aceptantes en la capacidad de la Sociedad de crear valor mediante la generación de nuevos proyectos de inversión, en el marco de la operación descrita se acordó que aquellos Tenedores Aceptantes que sean titulares de Acciones Preferidas Clase B gozarán de un derecho de co-inversión con la Sociedad en futuros proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrolle en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considere necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

Los Nuevos Acuerdos establecieron ciertos hitos a ser cumplidos en el proceso de implementación del Plan de Recapitalización Optimizado, incluyendo: (i) la aprobación de la emisión de las Acciones Preferidas y de las Ofertas Públicas por parte de la asamblea de accionistas de TGLT (cuestión que aconteció el 10 de septiembre de 2019); (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles (cuestión que aconteció el 4 de noviembre de 2019); (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A; (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B; y (v) el ejercicio de la Opción; todo ello a fin de completar la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado a la mayor brevedad posible.

En tal contexto, en el marco de los Nuevos Acuerdos, TGLT se ha comprometido, entre otras cosas y sujetos a ciertas condiciones, a continuar operando sus negocios en su forma habitual y tal como lo viene haciendo hasta el momento; a no otorgar garantías, ni disponer de activos, ni realizar transacciones con partes relacionadas (excepto en aquellos casos expresamente permitidos), y a no abonar dividendos o realizar distribuciones de capital.

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

En este contexto, en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad (la “**Asamblea**”) el día 10 de septiembre de 2019 se aprobó, entre otras cuestiones:

- (a) un aumento de capital social mediante la emisión de hasta: (i) ochenta millones (80.000.000) de Acciones Preferidas Clase A de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias) y a ser integradas en efectivo, en especie y/o mediante la

capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio de la Sociedad; (ii) doscientos cincuenta millones (250.000.000) de Acciones Preferidas Clase B de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo, en especie, y/o a través la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio, incluyendo, mas no limitado, a (y) canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (z) canje por Obligaciones Negociables Convertibles; y (iii) treinta millones (30.000.000) de Acciones Preferidas Clase C de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo mediante el ejercicio de la opción, conforme a lo previsto en la Opción. Asimismo, cada una de las Acciones Preferidas será convertible en acciones ordinarias de la Sociedad, de acuerdo a los términos y condiciones de cada una de las clases de Acciones Preferidas aprobados por la Asamblea (los “**Términos y Condiciones**”);

- (b) una prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de AR\$44 (Pesos cuarenta y cuatro) y un máximo de AR\$89 (Pesos ochenta y nueve) por cada Acción Preferida, según lo determine el Directorio, o por uno o más integrantes del Directorio, o por uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad en quienes el Directorio oportunamente subdelegará esa facultad; y
- (c) delegar en el Directorio, por el plazo de dos (2) años y con facultades de subdelegar en uno o más de sus integrantes, o en uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad, entre otras cuestiones: (i) la determinación de los términos y condiciones de la emisión y colocación de las Acciones Preferidas (y, de ser necesario, la modificación de los Términos y Condiciones); (ii) la determinación del monto de la emisión dentro del máximo fijado por la Asamblea (sin perjuicio de la delegación de sobresuscripción), la época, plazo y demás términos y condiciones de emisión e integración de cada una de las clases de Acciones Preferidas; y (iii) la facultad –de conformidad con las disposiciones del artículo 62 de la Ley de Mercado de Capitales- de resolver un aumento adicional de capital social por hasta un 15% (quince por ciento) del número de acciones autorizado en caso que la cantidad de 80.000.000 Acciones Preferidas Clase A y/o 250.000.000 Acciones Preferidas Clase B y/o 30.000.000 Acciones Preferidas Clase C, según corresponda, no sea suficiente para atender cualquier exceso de demanda u opción por sobre-suscripción de acciones bajo cada una de las ofertas públicas de suscripción de las Acciones Preferidas.

Asimismo, en dicha Asamblea, la Sociedad aprobó: (i) la creación de nuevos Programas de American Depositary Receipts, cuyos respectivos subyacentes sean cada una de las clases de las Acciones Preferidas a emitirse; (ii) la emisión de opciones de compra sobre acciones a ser emitidas por la Sociedad por hasta 5,5% de las Acciones Preferidas, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Sociedad; y (iii) la ratificación de la designación de Directores realizada por la Comisión Fiscalizadora en fecha 10 de mayo de 2019.

Con fecha 1 de noviembre de 2019, la Sociedad efectuó la convocatoria a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles, a celebrarse el 22 de noviembre de 2019, a los fines de considerar la modificación a distintas cláusulas del Indenture vigente conforme los Nuevos Acuerdos.

Con fecha 7 de noviembre de 2019, en el marco de los Nuevos Acuerdos, los tenedores de las Obligaciones Convertibles aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses bajo las Obligaciones Convertibles pagaderos al 15 de febrero de 2019 y al 15 de agosto de 2019, hasta el 8 de noviembre de 2019 (la “Fecha de Vencimiento”).

Con fecha 12 de noviembre de 2019, la Sociedad publicó el correspondiente aviso de suscripción por a) 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 (B) hasta 250.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B (con posibilidad de ser ampliada por hasta 287.500.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B), informando los correspondientes términos y condiciones de dicha oferta.

Con fecha 22 de noviembre de 2019, la Sociedad informó lo acontecido en la asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles en nuevas acciones ordinarias por US\$ 150.000.000 con vencimiento en 2027 conforme lo referido precedentemente.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad comunicó al público en general la extensión de los plazos de los Nuevos Acuerdos y, consecuentemente, la prórroga de la suscripción bajo la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, determinado el final del período de suscripción para el 9 de diciembre de 2019 a las 19:00 horas y del período de suscripción especial para (a) la oferta de suscripción preferente, el 9 de diciembre de 2019 a las 15 horas y (b) la oferta de suscripción Clase A, el 9 de diciembre a las 19 horas. Asimismo, en igual fecha, la Sociedad comunicó al público en general la suscripción de adenda al convenio de fideicomiso suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río y la Sociedad sobre las Obligaciones Negociables Convertibles.

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad informó al público en general el resultado de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, por medio del cual se consignaba el valor suscripto y emitido, a saber:

a. Nuevas Acciones Preferidas Clase A:

- (i) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase A adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Preferente: US\$ 33.842 (Dólares treinta y tres mil ochocientos cuarenta y dos).
- (ii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase A adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Clase A: US\$ 39.000.000 (Dólares treinta y nueve millones).

b. Nuevas Acciones Preferidas Clase B:

- (i) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Preferente: US\$ 67.231 (Dólares sesenta y siete mil doscientos treinta y uno).
- (ii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias: US\$ 1.404.300 (Dólares un millón cuatrocientos cuatro mil trescientos).
- (iii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles: US\$ 139.325.190 (Dólares ciento treinta y nueve millones trescientos veinticinco mil ciento noventa).

Asimismo, dicho 12 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que se habían cumplido la totalidad de las condiciones requeridas para el cierre de las Ofertas (conforme lo previsto en el prospecto de emisión de fecha 1 de noviembre de 2019), por lo que la Sociedad declaraba la exitosa consumación de las Ofertas y, en aquella fecha, había emitido y puesto a disposición de los inversores participantes de las Ofertas Nuevas Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y Nuevas Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732. Las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B han sido acreditadas directamente en Caja de Valores, o en forma de *american depositary shares* (acciones de depósito americanas o ADS), conforme fuera indicado por cada uno de los participantes de las Ofertas. Como corolario de lo anterior, en dicha fecha la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar (i) 9.752.054 (ya sea en forma directa o en la forma de ADS) acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias; y (ii) 139.325.190 Obligaciones Convertibles, incluyendo los Derechos de Intereses Diferidos (conforme el término definido bajo el prospecto relativo a las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019, publicado en BYMA, a través del Boletín Diario de la BCBA, disponible también en www.bolsar.com, actuando esta entidad en virtud del ejercicio de facultades delegadas por BYMA y en la página web de la CNV) y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de las Obligaciones Negociables Convertibles.

Para mayor información, véase los Hechos Relevantes “Celebración de nuevos acuerdos. Optimización del plan de recapitalización de la Sociedad”, “Supresión de intereses”, “Aumento de capital”; “Convocatoria a Asamblea de Tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles”, “Asamblea de Tenedores ON”, “Extensión de plazos de Acuerdos”, “Aviso de Suscripción de Acciones”, “Firma del Second Supplemental Indenture”, “Aviso Complementario”, “Prórroga de RSA-IDA”, “Aviso de Resultado de Colocación de Acciones”, 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. También pueden ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección “Hechos Relevantes” correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID 4-2506084-D del 8 de agosto de 2019, ID 4-2510280-D del 14 de agosto de 2019, ID 4-2520032-D del 10 de septiembre de 2019, ID 2538707 del 1 de noviembre de 2019, ID 2541307 del 7 de noviembre de 2019, ID 2549545 del 25 de noviembre de 2019, ID 2553696 del 5 de diciembre de 2019, ID 2553699 del 5 de diciembre de 2019, ID 2553707 del 5 de diciembre de 2019, y ID 2555487 del 10 de diciembre de 2019.

Acuerdo con 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 US\$ 8.600.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos mil) y US\$ 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 US\$ 5.000.000 (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\$ 7.000.000 (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\$ 15.001.960 (Dólares Estadounidenses quince millones un mil novecientos sesenta), con más sus accesorios correspondientes.

Acuerdo con ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XV de la Sociedad

Por otra parte, La Sociedad informó que a dicha fecha había arribado a diversos acuerdos con tenedores que representaban más del 80% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables Clase XV de la Sociedad, mediante los cuales esos tenedores han prestado su conformidad preliminar para participar de un potencial plan de refinanciación y/o canje de las Obligaciones Negociables Clase XV, que permitirá a la Sociedad mejorar su perfil de deuda mediante la extensión de los plazos de vencimiento de sus valores negociables, permitiendo a TGLT concentrar sus recursos financieros en las actividades productivas de la Sociedad, lo cual implicará un beneficio para todas las partes interesadas.

Acuerdo de Accionistas Marina Río Luján S.A.

El 27 de diciembre de 2007, celebramos el Acuerdo de Marina Río Luján S.A., o “MRL” con Marcelo Gómez Prieto, su accionista, para regir nuestra relación como accionistas de MRL. Entre otros, el Acuerdo MRL establece normas para la elección de los directores y el funcionamiento del Directorio de MRL, incluyendo las autorizaciones necesarias para la aprobación de determinadas decisiones, tanto en el Directorio y en el nivel de los accionistas. Además, el Acuerdo MRL establece las políticas de inversión, las pautas de adquisición y reglas para la financiación, estableciendo determinados eventos donde tanto el Sr. Gómez Prieto y TGLT están obligados a proporcionar financiamiento por hasta US\$2.000.000, cada uno, a una tasa de interés anual igual a 15%.

El Acuerdo MRL establece las reglas de salida para el Sr. Gómez Prieto y nosotros para dejar MRL, incluidos los mutuos derechos de *first refusal* y *first offer*.

Para garantizar el cumplimiento de nuestras respectivas obligaciones en virtud del Acuerdo, MRL, TGLT y el Sr. Gómez Prieto transfirieron sus respectivas participaciones accionarias a favor de Carlos Marcelo D'Alessio, como fiduciario en virtud del contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 27 de diciembre de 2007 y han concedido compromisos recíprocos sobre el capital restante.

Acuerdo de División entre Marcelo Gómez Prieto y TGLT

El 27 de diciembre de 2007, la Compañía celebró un acuerdo con el Sr. Gómez Prieto estableciendo los términos por los cuales la división y partición del inmueble de propiedad de MRL va a tener lugar en el caso de una reorganización de la empresa.

De conformidad con este acuerdo, una vez que el inmueble propiedad de MRL esté legalmente autorizado para ser particionado, dos entidades separadas a ser formadas serán asignadas unidades separadas, cada una de aproximadamente 20% de la superficie total de la propiedad, con lotes designados para actividades combinadas incluyendo, el uso residencial o comercial.

Otros lotes designados para viviendas unifamiliares, áreas comunes y un *club house* serán asignados a MRL, o a los compradores de tales propiedades como resultado de la comercialización del proyecto.

Las parcelas restantes se asignarán a MRL. Esperamos que estos lotes, en conjunto con los lotes designados para viviendas unifamiliares, comprendan aproximadamente el 60% de la superficie total del inmueble, actualmente propiedad de MRL.

Propiedades Adquiridas bajo Acuerdos de Permuta

En ocasiones, compramos terrenos mediante acuerdos de permuta en los que el propietario de un terreno nos transfiere la escritura de propiedad a cambio de una promesa otorgada por nosotros de entregar unidades terminadas en el proyecto a desarrollar en ese terreno. El precio en un contrato de permuta se negocia entre las partes y se

establece sobre la base de (a) el valor de mercado de los terrenos adquiridos y (b) el precio esperado de las unidades a entregar a cambio. El precio de los terrenos adquiridos se registra como inventario en nuestros activos con su pasivo correspondiente en cuentas por pagar. Cuando la construcción de las unidades (o el edificio que contendrá las mismas) comienza, el saldo correspondiente en las cuentas por pagar se reclasifica como anticipos de clientes. De acuerdo con el párrafo 12 de la NIC 18, cuando activos son vendidos o servicios prestados recibiendo como pago otros bienes o servicios de naturaleza diferente, el intercambio se considera como una transacción que produce ingresos que deberá valorarse por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Por lo tanto, durante el período de construcción, el pasivo (y el correspondiente activo, inventario) se ajusta al final de cada ejercicio, a su valor razonable, que se obtiene en base a la lista de precios que está vigente en el día de medición.

Propiedad Astor Palermo

Con fecha 13 de octubre 2010, celebramos con IRSA Propiedades Comerciales S.A. (previamente Alto Palermo S.A.), un acuerdo para la adquisición del inmueble sito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la calle Beruti entre las calles Bulnes y la Avenida Coronel Díaz.

Como contraprestación por la adquisición del inmueble, transferimos a IRSA: (i) un número de unidades residenciales que representan en su conjunto el 17,33% de los metros cuadrados propios vendibles de departamentos en el edificio a construir; (ii) un número de unidades complementarias/funcionales (cocheras), que representen en su conjunto el 15,82% de los metros cuadrados propios de cocheras del mismo edificio; (iii) la totalidad de las unidades funcionales con destino a cocheras comerciales; y (iv) la cantidad de US\$10.700.000, los cuales hemos cancelado el 5 de noviembre de 2010.

Con fecha 16 de diciembre de 2010, se otorgó la escritura traslativa de dominio sobre dicho inmueble entre IRSA como enajenante y nosotros como adquirentes.

Como consecuencia de la adquisición del inmueble, y en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones comprometidas con IRSA, gravamos con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de IRSA el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$8.143.231.

Asimismo, el mencionado inmueble se encuentra afectado a tres servidumbres gratuitas, perpetuas, continuas y no aparentes como predio sirviente a favor del inmueble donde funciona el centro comercial denominado “Alto Palermo Shopping” como fundo dominante, relativa a las construcciones que se efectúen en el predio sirviente y al destino de las unidades funcionales que se construyan sobre el inmueble del fundo sirviente.

La posesión de las unidades se acordó inicialmente por 36 meses después de la fecha del otorgamiento de la escritura de transferencia, es decir, 6 de diciembre de 2010. La entrega de posesión de las unidades a IRSA se retrasó, entre otras cosas, debido a la medida cautelar concedida el 9 de junio de 2011 por el Juzgado N° 9 en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Secretaría N° 18, en la causa No. 41.544 “Asociación Amigos Alto Palermo c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ Amparo” puesto que el tribunal había ordenado la suspensión de parte de las obras de construcción en la propiedad del proyecto Astor Palermo.

El 26 de abril de 2012, la Cámara de Apelaciones revocó la decisión tomada por el tribunal inferior y levantó la medida cautelar. Como resultado, se reinició la construcción y comercialización del proyecto Astor Palermo. El 30 de junio 2015, el juez decidió desestimar las actuaciones. El día 30 de diciembre de 2016, entregamos exitosamente las unidades.

Propiedad Brisario

Con fecha 15 de marzo de 2011, llegamos a un acuerdo con Servicios Portuarios S.A. (en adelante “SP”) para la adquisición de un lote de terreno sito en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, lindero con el terreno en donde se desarrolla el emprendimiento Forum Puerto Norte que pertenece a Maltería del Puerto S.A, nuestra subsidiaria. En el mismo se desarrollarán 2 proyectos: Proa y Metra Puerto Norte.

Como consecuencia de la adquisición del inmueble, y en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones, lo hemos gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de SP. El monto de la hipoteca asciende a US\$24.500.000.

El mencionado inmueble se encuentra afectado a una servidumbre de acueducto a favor de la Administración General de Obras Sanitarias del Estado argentino Nacional y a una servidumbre real, continua, como fundo sirviente, de acueducto a favor de la planta potabilizadora de agua de Aguas Provinciales como fundo dominante, situación esta última no inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Como contraprestación de la compraventa del lote, entregaremos a SP, en concepto de permuta, i) de la fase I (Proa): 9.540 metros cuadrados exclusivos de unidades destinadas a vivienda y/o tiendas (incluyendo las bauleras de cada una de ellas) o el 18% de los metros cuadrados destinados a dicho fin, según cual sea mayor; 96 cocheras o el 18%

del total de las cocheras o el 18% del total de los metros cuadrados destinados a cocheras, según cual sea mayor, y el 18% de las marinas, amarres y guarderías, y ii) de la fase II (Metra Puerto Norte): 12.240 metros cuadrados exclusivos de unidades funcionales destinados a vivienda y/o comercios (incluyendo las bauleras de cada una de ellas) o el 18% de los metros cuadrados destinados a dicho fin, según cual sea mayor; 153 cocheras o el 18% del total de las cocheras o el 18% del total de los metros cuadrados destinados a cocheras, según cual sea mayor, y 18% de las marinas, amarres y guarderías.

Del total de productos a entregar, se descontarán: i) de la etapa I: 864,30 metros cuadrados propios y exclusivos correspondientes a 5 unidades de Forum Puerto Norte, con sus respectivas cocheras y bauleras y ii) de la etapa II: 462,5 metros cuadrados propios y exclusivos correspondientes a 6 unidades de Forum Puerto Norte, que ya fueron instrumentadas mediante sus respectivos boletos de compraventa de fecha 31 de marzo de 2011.

Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2013, TGLT y SP firmaron una carta oferta en la cual TGLT, a los fines de reintegrar a SP los fondos invertidos por la misma en la obra de la Avenida Cándido Carballo, otorgó a SP el derecho a adquirir en propiedad 7 unidades de Forum Puerto Norte, de las cuales 5 unidades fueron instrumentadas mediante sus respectivos boletos de compraventa el 31 de marzo de 2011 y las 2 unidades restantes fueron documentados en los contratos de venta el 10 de diciembre de 2013. En consecuencia, TGLT, con la conformidad de Maltería, acordó pagar la totalidad del precio de compra, habiendo abonado a la fecha del presente Prospecto, 5 de las unidades involucradas.

Con fecha 24 de enero de 2019 TGLT y Servicios Portuarios S.A. (“**SEPOR**”) firmaron una carta propuesta vinculada a las obligaciones establecidas en la escritura de permuta de fecha 10 de diciembre de 2013, cuando TGLT adquirió el terreno sobre el cual se desarrollarían varios proyectos, llamados en su conjunto “Brisario” y en contraprestación TGLT se comprometió a entregar metros cuadrados construidos.

En dicha carta propuesta, ambas partes acuerdan modificar la escritura de permuta. TGLT devolverá a SEPOR 8 de los 15 lotes que comprende el terreno total y por dicha transacción su compromiso de construir metros cuadrados queda resuelta. Asimismo SEPOR presta conformidad de la venta de 5 lotes que TGLT quiere celebrar con un tercero interviniente.

Una vez firmada la escritura, que se prevé para fines del mes de marzo de 2019, SEPOR levantará la hipoteca y solamente quedará hipotecado el lote donde hoy se desarrolla el proyecto urbanístico Metra Puerto Norte por la suma de US\$6.000.

Como consecuencia, de esta transacción TGLT ha efectuado las reclasificaciones contables pertinentes de Inventarios y Propiedades de inversión de los lotes respectivos a Otros activos por la suma de \$804.494. Asimismo los lotes que serán vendidos se encuentran expuestos en el rubro Activos destinados a la venta por la suma de \$143.611.

Con fecha 21 de marzo de 2019, la Sociedad comunicó que ha concretado la venta de cuatro (4) lotes ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe: Lote 2, Lotes 3, Lote 4, y Lote 5, conforme el plano de mensura N° 193466/66 registrado con fecha 24 de mayo de 2.016 (el “**Plano de Mensura**”). El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$3.200.000 (Dólares Estadounidenses tres millones doscientos mil), existiendo adicionalmente una retribución variable que podría implicar un incremento en el precio a favor de la Sociedad por US\$600.000 (Dólares Estadounidenses seiscientos mil). Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$3.300.000 (Dólares Estadounidenses tres millones trescientos mil). Los mencionados importes serán cancelados conforme a ciertas condiciones pactadas contractualmente por las partes intervinientes.

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

Propiedad Astor San Telmo

El 30 de noviembre de 2015 la señora Marta Eugenia Ortiz Fissore y H.C. & Asociados emitieron en favor de la Compañía una oferta irrevocable para vender una propiedad con una superficie vendible bruta de aproximadamente 23.300 metros cuadrados, ubicado entre las calles Perú y Caseros, en el barrio de San Telmo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Hemos aceptado la oferta el 1 de diciembre de 2015 y el 28 de diciembre de 2015 acordamos con los

vendedores los términos y condiciones finales para la compra de la propiedad. La escritura de dominio fue transferida a la Compañía el 8 de agosto de 2016.

Respecto de esta propiedad, acordamos pagarle a los vendedores US\$1,5 millones en efectivo y nos comprometimos a transferirle a ellos: (i) 52 unidades residenciales por un total de 3.173,72 metros cuadrados y sus bauleras en caso de corresponder; (ii) una propiedad comercial con una superficie total de 494,47 metros cuadrados, integrado por cuatro unidades funcionales; y (iii) 60 cocheras.

En caso de que el proyecto se modifique y la superficie vendible total bruta, modificada, sea superior a 23.158 metros cuadrados, los vendedores tendrán derecho a recibir unidades que representen el 15% de los metros cuadrados *pari passu* con TGLT. Como se verificó esta circunstancia con fecha 29 de septiembre de 2017 firmamos con los Vendedores una escritura complementaria por los metros cuadrados indicados.

Como garantía de cumplimiento en virtud de este acuerdo, hemos constituido una hipoteca en primer grado de privilegio sobre la propiedad en favor de los vendedores por hasta la suma de US\$12.400.000, la que podrá ser sustituida por una hipoteca en primer grado por un monto igual o superior (de acuerdo a tasación de terceros) sobre otros terrenos de TGLT u otra garantía a entera y total satisfacción de los transmitentes, asumiendo TGLT a su cargo todos los impuestos, gastos y honorarios que dicha sustitución implique.

De cara al desarrollo del proyecto cabe indicar que la empresa se encuentra desarrollando las tareas de construcción de la obra sin superar ciertas alturas máximas y respetando una orden judicial recaída en el proyecto. Para mayor información, veáse “Paralización de los trabajos de obra en Astor San Telmo” bajo el título Procedimientos Legales de este Prospecto.

Emisión de una 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 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 (Dólares Estadounidenses siete millones).

Asimismo, la Compañía es parte de varios préstamos. Véase la sección Antecedentes Financieros -“*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera de la Emisora*” de este Prospecto.

ADQUISICIÓN DE CAPUTO

Acuerdo de compra de acciones entre TGLT y Caputo

Mediante distintos contratos de compraventa de acciones de fecha 19 de enero de 2018 celebrados entre TGLT, como comprador, y, por separado, (a) Roberto Gustavo Vázquez, CUIT 23-04518104-9; (b) Jorge Antonio Nicolás Caputo, CUIT 20-10141015-4; (c) Mónica María Caputo, CUIT 27-06363793-4; (d) Nicolás Martín Caputo, CUIT 20-12949291-1; y (e) (i) María Verónica Olivera, CUIT 27-12946217-0; (ii) Sebastián Luis Caputo, CUIT 20-29503664-9; (iii) Marcos Caputo, CUIT 20-31011123-7; (iv) Matías Caputo, CUIT 20-31932840-9; (v) María Candelaria Caputo, CUIT 24-35728847-5; (vi) Milagros Caputo, CUIT 24-37432721-2; y (vii) María Fátima Caputo (todos ellos, conjuntamente, los “**Vendedores**”) (cada uno de tales contratos, un “**Contrato de Compraventa**”), TGLT adquirió de los Vendedores acciones representativas del 82,32% del capital social y de los votos de Caputo (la “**Transacción**”).

Asimismo, en los Contratos de Compraventa se acordó que (a) TGLT podrá utilizar la palabra "CAPUTO" en la denominación social de Caputo, como así también de cualquier marca, papelería, identificación, dominio, o registro utilizado por Caputo, hasta el 19 de enero de 2021; (b) los Vendedores no podrán participar en actividades, emprendimientos o empresas dedicadas o vinculadas a la construcción, refacción, instalación y/o ampliación de edificios, puentes, caminos y obras en general, públicas, privadas o participadas, para fines civiles (incluyendo habitación), industriales, comerciales o logísticos (excepto por participaciones pasivas y limitadas en empresas de este rubro que hagan oferta pública de sus acciones en Argentina, y por el desarrollo de negocios inmobiliarios a título personal y/o mediante “fideicomisos al costo” o emprendimientos “desde el pozo”); (c) los Vendedores no podrán utilizar, ni prestar su conformidad para que otra Persona utilice, hasta el 19 de enero de 2028, la palabra "CAPUTO" en ninguna denominación social, marca, denominación comercial, papelería, identificación, publicidad o dominio vinculado a un emprendimiento, empresa, entidad y/o proyecto dedicado a la construcción, refacción, instalación y/o ampliación de edificios, puentes, caminos y obras en general, públicas, privadas o participadas, para fines civiles (incluyendo habitación), industriales, comerciales o logísticos; y (d) los Vendedores no podrán solicitar, reclutar o intentar reclutar, y/o contratar, por sí ni a través de terceros vinculados, al personal clave de Caputo, por el plazo de diez años contado desde el 19 de enero de 2018.

Con fecha 19 de enero de 2018, la Sociedad tomó control de Caputo.

El precio de la Transacción, luego de aplicarse los ajustes establecidos en el Contrato de Compraventa, ascendió a la suma de US\$109.424.891.

En el marco de la Transacción, TGLT acordó con cada uno de los Vendedores abonar el respectivo precio por la adquisición de las acciones de Caputo en tres cuotas, dos de las cuales ya fueron canceladas por la Sociedad, quedando pendiente solamente el pago del 25,18% del precio de adquisición (el “**Saldo de Precio**”). El pago del Saldo de Precio fue financiado mediante el acuerdo celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A., por el cual Banco Itaú Argentina S.A. se obligó a efectuar un desembolso en el marco de una línea de crédito contingente en favor de TGLT, siempre que se cumplieran ciertas condiciones precedentes. Para mayor información respecto a la línea de crédito aquí detallada, ver “*Acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A.*” bajo el presente título. A la fecha del presente Prospecto, el Saldo de Precio referido ha quedado cancelado.

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

La adquisición de Caputo se encuadra en la estrategia de negocios de TGLT al permitirle:

- Integración vertical de la Sociedad, posibilitando incrementar la estabilidad y flexibilidad operativa junto con la captura de márgenes.
- Continuar con la participación en el negocio de la construcción, incluyendo la participación de Caputo en los proyectos de participación públicos y privados y en los servicios de mantenimiento edilicio.
- Continuar con los negocios inmobiliarios en desarrollo de Caputo y otros negocios.
- Consolidar del perfil financiero de la Sociedad, al incorporar una base de flujos de fondos estable.

Dentro del contexto planteado, resulta crítico mejorar los márgenes de la Compañía a través de la reducción de los costos de construcción. Adquirida la constructora, con años de experiencia en el mercado, no solo se capturan los márgenes de ganancia de la etapa de construcción, sino que también se incorpora flexibilidad en los proyectos, mejorando tanto los potenciales precios de venta, como disminuyendo los costos de construcción frente a los cambios en los proyectos.

Por otro lado, el amplio *knowhow* de Caputo permitirá a TGLT incorporar a la cartera de proyectos obras públicas edilicias dentro del programa de participación público privada. Las mismas se sumarán a otros proyectos de construcción ya existentes de Caputo, como:

- ejecución de los trabajos de obra húmeda, cumpliendo además el rol de contratista principal, en la obra de construcción del edificio de usos mixtos ubicado en la Av. Callao y Marcelo T de Alvear de la Ciudad de Buenos Aires para América Pavilion S.A. El monto de la obra es de \$474,1 millones más IVA, con un plazo de ejecución de 36 meses, habiendo sido aceptada la oferta en agosto de 2017;
- Contrato con la Unión del Personal Civil de la Nación firmado en mayo de 2017 para la ampliación del Sanatorio Itoiz, ubicado en la calle Plaggio Nro 163/165 de la Ciudad de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La obra consiste en la provisión de mano de obra y materiales para la construcción de 8500 m2 en un subsuelo y 12 pisos. El monto de la obra es de \$441,5 millones IVA incluido, a ejecutar en un plazo de 24 meses;
- construcción de un emprendimiento inmobiliario en el barrio de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para Hotel IQ S.A. Se trata de un proyecto de usos mixtos con residencias y hotel denominado SLS Lux. El precio fijado de la obra fue de \$720 millones más IVA, siendo el plazo de ejecución de 28 meses.
- ejecución de la ingeniería, provisión, montaje, terminaciones civiles, y puesta en marcha de los sistemas de edificio para el almacenamiento en seco de los elementos combustibles quemados (ASECQ) de la CNAI, en la localidad de Lima, provincia de Buenos Aires. El contrato firmado con Nucleoeléctrica Argentina S.A en enero del 2017 fue por un monto de \$495,8 millones IVA incluido, con un plazo de ejecución de 20 meses.
- ejecución de la obra excavaciones, demoliciones, y estructura de hormigón armado, fundaciones, y subsuelos del Edificio Harbour Tower ubicado en el Dique 1 de Puerto Madero, en la Ciudad de Buenos Aires. El precio de la obra fijado con Madero Harbour S.A. asciende a \$215,4 millones más IVA a valores de abril de 2016. El plazo de ejecución es de 16 meses.
- ejecución de obras civiles correspondientes al reactor de investigación multipropósito RA-10 encargadas por la Comisión Nacional de Energía Atómica (CNEA) en enero de 2016. Dicho reactor está destinado a aumentar la producción de radioisótopos con fines medicinales en la localidad de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Las instalaciones cuentan con el edificio principal del reactor con una estructura de hormigón

especial, edificios de guía de neutrones, edificios auxiliares, torres de enfriamiento, agua de incendio y reservas. La superficie de la misma es de 24.570 m², el plazo de ejecución es de 42 meses y el monto es de \$796,7 millones IVA incluido.

- obra para Macro Fiducia S.A. por el sistema de coste y costas consistente en la construcción de dos torres de treinta pisos cada una de ellas, con tres subsuelos y áreas de esparcimiento y pileta, denominado comercialmente como The Link Towers. El monto estimado de la obra es de \$570,3 millones más IVA (coste) más una retribución de \$57,2 millones (costas) más IVA, con una finalización prevista para febrero de 2020.

Adicionalmente se incorporan ciertos proyectos realizados a través de las subsidiarias de Caputo, entre los cuales podemos identificar:

- S.E.S. S.A. (participación del 50%): la sociedad se halla en ejecución de los siguientes contratos (a) Gestión y Operación del Recurso Físico en Salud, con tratamiento de las diversas especialidades en el área de prestación de servicios de alta complejidad en los Hospitales Ramos Mejía, Tornu, Moyano, Ameghino y Dueñas, dependientes del Gobierno de la Ciudad de la Buenos Aires; (b) Ministerio de Educación del GCBA Mantenimiento Integral de varios edificios escolares de Comunas 1A y 1B – CABA; (c) Mantenimiento de centros periféricos y locales de promoción del Hospital Italiano de Buenos Aires; (d) Completamiento del Bloque Avellaneda 1º y 2º piso - Hospital Thompson – de la Municipalidad de Gral. San Martín – Provincia de Buenos Aires; (e) Remodelación Integral Medicina Nuclear y obras varias en Hospital Gral. de Agudos Dr. José María Ramos Mejía de CABA; (f) Demolición de morgue y edificación de una nueva en el Hospital General de Agudos, Dr. Ramos Mejía; (g) Servicio Integral de Operación, Mantenimiento y Limpieza a ser prestado en la Usina del Arte – CABA; (h) Provisión, Instalación y Puesta en Servicio de un sistema de Cableado integral de datos en efectores de salud. Grupo A: Hospitales Elizalde, Santa Lucía, Ramos Mejía y Ameghino - CABA; (i) Construcción de la primera etapa de la Obra Edificio Torre II, sita en 25 de mayo y Francia, para la Universidad Nacional de Gral. San Martín – Pcia. de Buenos Aires; (j) Infraestructura eléctrica para alimentar 6 manzanas de la Villa Olímpica, sita en Av. Escalada 4502 e/A. FF de la Cruz y Av. Roca - CABA; (k) Continúa la ejecución de la obra del emprendimiento propio en el terreno de la sociedad consistente en el proyecto y construcción de una cuarta torre de 11 pisos, 73 Unidades de Vivienda en el denominado Conjunto Parque Bernal, sito en Bernal Provincia de Buenos Aires; (l) Construcción de un Centro Regional de Hemoterapia en el partido de 3 de febrero como parte del Proyecto de Funciones Esenciales y Programas de Salud Pública II – FESP II dependiente del Ministerio de Salud de la Nación; (m) Ejecución de Obra Civil en el Subsuelo de la Fundación Argentina de Nanotecnología
- Limp Ar Rosario S.A. (participación del 40%): La misma tiene por finalidad la prestación de servicios de higiene urbana y gestión de residuos en la zona norte de la Ciudad de Rosario, los cuales comprenden la recolección de residuos domiciliarios y el barrido de calles y espacios públicos. La duración de la concesión es de ochenta y cuatro meses, contados desde el 27 de mayo de 2013.
- Logística Ambiental Mediterránea S.A. (participación del 51%): Con fecha 22 de junio de 2018 se constituyó una nueva sociedad denominada Logística Ambiental Mediterránea S.A., en la cual Vega Engenharia Ambiental S.A. Sucursal Argentina participaba con el 49%, mientras que Caputo participaba con el 51% restante. La sociedad tendrá por objeto exclusivo la prestación de servicios de higiene urbana y gestión de residuos, incluyendo la recolección de residuos sólidos urbanos, domiciliarios y compatibles, el transporte de estos, el barrido de la calzada y limpieza de la vía pública y espacios públicos, relacionados con el contrato de servicios a suscribir con la Municipalidad de Córdoba. La sociedad comenzó a operar el 1º de diciembre de 2018 con un contrato hasta el 30 de noviembre de 2026, con posibilidad de extensión por 18 meses adicionales. El capital social se fijó en la suma de pesos veintiocho millones (\$28.000.000) representado por 280.000 acciones ordinarias nominativas no endosables con derecho a un voto por acción, valor nominal de \$100 cada una de ellas. Con fecha 19 de diciembre de 2018 Caputo transfirió la totalidad del paquete accionario de Logística Ambiental Mediterránea S.A. a favor de TGLT, habiendo sido la misma asentada en el Registro de Accionistas de la Sociedad.
- Newbery 3431 S.A. (participación del 50%): El 25 de septiembre de 2017 se constituyó la sociedad “Newbery 3431 S.A”, en forma conjunta con la empresa Northbaires S.A. Los accionistas son: TGLT con un porcentaje del 50% sobre el capital social y votos, y Northbaires S.A. con un porcentaje del 50% sobre el capital social y votos. Con fecha 24 de noviembre de 2017 se firmó la escritura traslativa de dominio por el precio total de US\$8.500.000, abonándose US\$1.275.000 al momento de la firma de la escritura, mientras que el saldo restante fue abonado en abril de 2018.

Finalmente, consideramos que la adquisición de Caputo consolida la posición financiera de TGLT al incorporar un flujo de fondos estable. Al 30 de septiembre de 2018, Caputo había generado un flujo de fondos operativo de \$(234,6) millones, mostrando tenencias de efectivo y equivalentes de efectivo a la suma de \$37,6 millones. Adicionalmente, Caputo ha llevado a cabo una política de distribución de dividendos en efectivo, bajo la cual durante los años 2017 y 2016 ha distribuido \$30 y \$60 millones respectivamente. Durante el año 2018 Caputo no ha distribuido dividendos.

Oferta pública de adquisición obligatoria

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley de Mercado de Capitales y artículo 8, Sección II del Capítulo II del Título III de las Normas de la CNV, el 26 de enero de 2018 TGLT promovió una oferta pública de adquisición obligatoria en efectivo (la “**OPA**”) dirigida a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$1 cada una y un voto por acción de Caputo.

Siendo la intención de TGLT ofrecer bajo la OPA un precio por acción de Caputo por lo menos igual al precio pagado a los Vendedores bajo los Contratos de Compraventa, TGLT ofreció abonar a los tenedores de acciones de Caputo que decidieran participar en la OPA un precio fijo de US\$0,799 por acción de Caputo, el que sería pagado en pesos mediante conversión al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día hábil inmediatamente anterior a la fecha de liquidación.

Con fecha 24 de julio de 2018 el Directorio de la CNV aprobó en lo formal la OPA. El día 3 de agosto de 2018 la Sociedad anunció el inicio de la OPA por un plazo total de veinticinco días hábiles que consistían en un plazo general de veinte días hábiles y un plazo adicional de cinco días hábiles. Los accionistas que no aceptaran la OPA dentro del plazo general de la OPA, podían hacerlo dentro del plazo adicional de la OPA. La Oferta comenzó a las 10 horas del 8 de agosto de 2018 y finalizó a las 15 horas del 12 de septiembre de 2018 (todos los horarios mencionados corresponden a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina).

El pago del precio ofrecido bajo la OPA tuvo lugar el 18 de septiembre de 2018 por un total de 24.719.128 acciones, lo que arrojó un monto total a pagar equivalente a US\$19.750.583,27. Por consiguiente, y como resultado de la OPA, TGLT devino en titular en forma directa e indirecta de las acciones de Caputo representativas del 97,04% del capital social y de los votos de Caputo.

Fusión

Con fecha 19 de septiembre de 2018, TGLT y Caputo suscribieron un compromiso previo de fusión, por el cual ambas sociedades acordaron su fusión mediante la absorción de Caputo por parte TGLT, en los términos del artículo 82 y siguientes de la LGS, el artículo 77 y subsiguientes de la Ley N° 20.628 de Impuesto a las Ganancias y sus modificatorias (en adelante, “**Ley de Impuesto a las Ganancias**” o “**LIG**”), y el artículo 105 del Decreto N° 1344/1998, reglamentario de la LIG, el Capítulo X del Título II de las Normas de la CNV y el Capítulo IX del Título II del Reglamento de Listado de BYMA (el “**Reglamento**”) quedando, por lo tanto, TGLT como sociedad absorbente y Caputo como sociedad absorbida (la “**Fusión**”). En el compromiso previo de fusión referido, TGLT y Caputo acordaron establecer la fecha efectiva de fusión en el día primero de octubre de 2018, fecha a partir de la cual las operaciones de Caputo pasaron a ser son por cuenta y orden de TGLT, y a partir de la cual la totalidad de los activos y pasivos de Caputo se incorporaron al patrimonio de TGLT.

La Fusión fue posteriormente aprobada por las respectivas asambleas de accionistas de TGLT y de Caputo de fecha 2 de noviembre de 2018, suscribiéndose el 19 de diciembre de 2019 el acuerdo definitivo de la Fusión, en los términos del inciso cuarto del artículo 83 de la LGS. Finalmente, la Fusión fue aprobada por la CNV mediante resolución del directorio de la entidad N° RESFC-2019-20222-APN-DIR#CNV de fecha 8 de mayo de 2019, e inscripta ante la Inspección General de Justicia en fecha 23 de mayo de 2019.

Como consecuencia de ello, TGLT procedió a canjear a los accionistas de Caputo sus acciones ordinarias de dicha emisora por acciones de TGLT, a una relación de 1,77 Acciones Ordinarias de TGLT por cada acción ordinaria de Caputo. A tal efecto, con fecha 7 de junio de 2019 TGLT emitió y entregó a los accionistas de Caputo 8.161.939 Acciones Ordinarias, aumentando así el capital social de la Sociedad de 71.993.485 a 80.655.424 Acciones Ordinarias.

II. DESCRIPCIÓN DE LA ECONOMÍA MUNDIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

El contexto internacional

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

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

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

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

La economía argentina

Argentina concluyó 2017 con expectativas que luego revelaron ser mucho más optimistas de lo que finalmente fue el desempeño de la economía durante 2018. La inflación repuntó en diciembre de 2017 y a partir de allí fue en ascenso durante casi todo el año 2018 y 2019. Los resultados fiscales de 2018 fueron pobres comparados con los compromisos que luego debió asumir el gobierno para llevar tranquilidad al mercado. Desde el lado externo, tanto el déficit de cuenta corriente como la demanda minorista de dólares para atesoramiento y turismo llegaba, a mediados de año, a máximos de la nueva gestión. Todos estos factores, junto con una sequía de las más graves de las últimas décadas confluyeron para que, cuando el frente internacional dejó de ser favorable (monedas emergentes comenzaron a debilitarse y la tasa a 10 años de los bonos del tesoro estadounidense superó la barrera del 3%), los tenedores internacionales de LEBACs (quienes, según estimaciones del BCRA, a mediados de mayo contaban con entre USD 7 - 8 mil millones) decidieran salir lo más apresuradamente posible de sus posiciones en moneda local. De esta manera, entre mayo y junio de 2018 el tipo de cambio se disparó un 38,8% pasando de \$20,69 el último día hábil de abril a \$28,72 el primer día hábil de julio (dólar “A3500” del BCRA).

Este primer episodio de inestabilidad cambiaria tuvo varias consecuencias. Primero, el por entonces presidente del Banco Central de la República Argentina, Federico Sturzenegger, presentó su renuncia el 14 de junio de 2018, argumentando que ya no contaba con la credibilidad que un banquero central necesita para conducir la política monetaria de un país. En su reemplazo, Luis Caputo abandonó su posición como Ministro de Finanzas y asumió la presidencia ese mismo día. Por otro lado, el 20 de junio de 2018, con los mercados de capitales voluntarios totalmente cerrados para la Argentina, el Gobierno optó por financiarse a través de un programa Stand By de 36 meses por US\$50.000 millones con el Fondo Monetario Internacional (FMI), asegurándose los recursos para afrontar la totalidad de la deuda con vencimiento a lo largo de los años 2018 y 2019.

Si bien el acuerdo trajo cierta calma, ésta fue sólo transitoria. En agosto y septiembre de 2018 el tipo de cambio volvió a dispararse, pasando de \$27,38 el 3 de agosto a un máximo de \$40,90 el 28 de septiembre, esto es, una variación del 49,4% (dólar “A3500” del BCRA). Este nuevo revés cambiario trajo consigo cambios aún más profundos en el rumbo de la política económica. El 25 de septiembre de 2018, Luis Caputo dejó su lugar en el BCRA a Guido Sandleris y el Gobierno debió renegociar los términos del acuerdo con el FMI para obtener un aumento de la línea por US\$7.100 millones junto con una aceleración de los desembolsos. Desde lo monetario, se abandonó el

esquema de metas de inflación en favor de un estricto control de agregados monetarios, con el objetivo de que la base monetaria registre un crecimiento controlado a partir de octubre. Se instauraron bandas de flotación cambiaria con la intención de que el Banco Central intervenga sólo cuando el tipo de cambio se ubique fuera de ella. Finalmente, desde la política fiscal se endurecieron las metas de déficit primario, pasando de 3,2%, 2,2% y 1,2% a 2,7%, 0,0% y -1,0% para 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

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

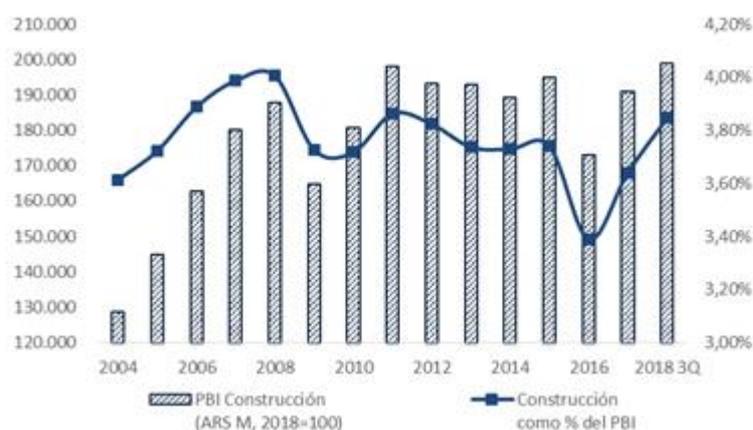
La primera mitad del año 2019 no mostró diferencias significativas respecto a 2018, mostrando una pequeña mejoría en las proyecciones de inflación llegando al mes de junio. No obstante, el resultado de las PASO (elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias) generó una devaluación del peso Argentino con respecto al dólar en torno al 30%, todo lo cual repercutió en la inflación y finalmente en el reperfilamiento de la deuda de corto plazo de algunos bonos (Letes, Lecaps, Lelink y Lecer) y el restablecimiento del control de cambios. El 27 de octubre de 2019, Alberto Fernández (del partido de Frente de Todos) ganó las elecciones presidenciales en primera vuelta con el 48% de los votos, mientras que Mauricio Macri (del partido de Juntos por el Cambio) quedó a 8 puntos de diferencia con el 40% de los votos. El mercado y las decisiones de inversión se mantienen muy expectantes al diseño de políticas económicas encaradas por el Gobierno entrante.

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Introducción

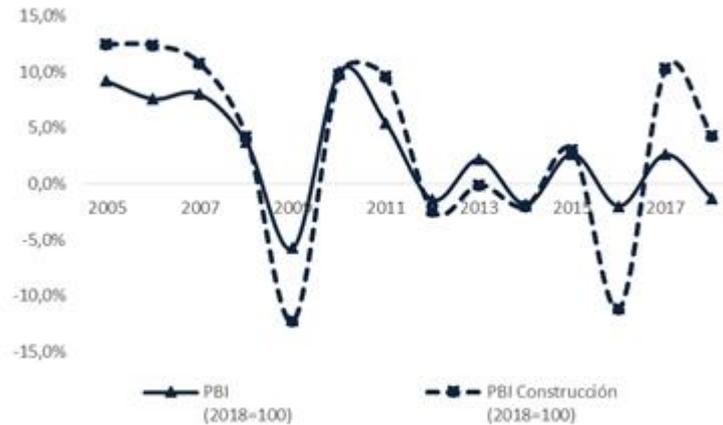
La actividad de la construcción es una de las de mayor relevancia en la economía argentina dada su ponderación en el Producto Bruto Interno, su encadenamiento productivo con otros sectores de la economía y su capacidad de generación de empleo. El gráfico debajo muestra la performance de la industria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

Desempeño de la Industria de la Construcción



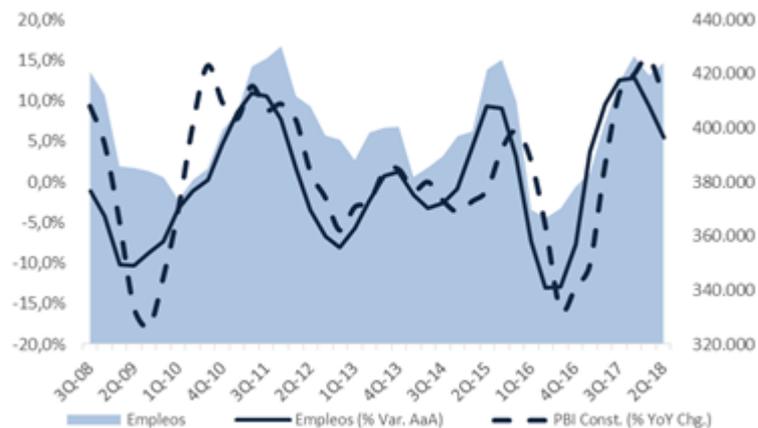
Una de las características de este sector es su comportamiento claramente procíclico. Crece fuertemente cuando la demanda agregada se expande y se contrae con igual intensidad cuando la actividad se deteriora. Tres factores suelen explicar este comportamiento. Primero, dado que es necesario hundir grandes 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, es posible detener, ralentizar o retomar relativamente rápido los trabajos ante cambios bruscos en las expectativas de crecimiento. Todo esto lleva a que la industria de la construcción sea inexorablemente más volátil que la media de las industrias. El siguiente gráfico ilustra el caso para Argentina.

PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)



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

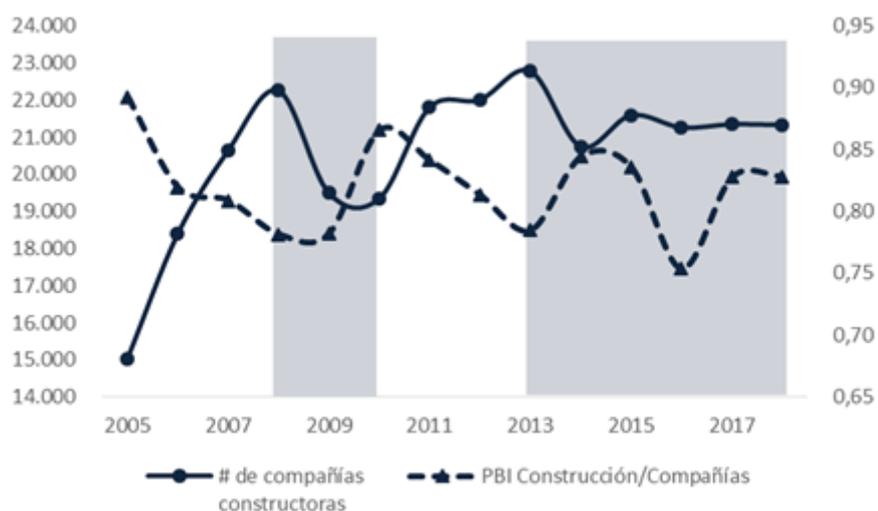
Empleo formal en la industria de la construcción



Competencia en la industria de la construcción

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

Empleo formal en la industria de la construcción



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

Distribución geográfica de las compañías constructoras



La construcción en 2018 y perspectivas

El año 2018 comenzó con expectativas favorables para el sector. Sin embargo, la dinámica de crecimiento proyectada dependía fuertemente de que los ingresos reales de las familias y el crédito al sector privado tuviesen un buen comportamiento. Al no cumplirse ninguna de estas condiciones, y sumando el hecho de que la política fiscal y monetaria tuvieron que endurecerse para hacer frente a una permanente inestabilidad cambiaria y posterior rebrote inflacionario, el año terminó siendo fuertemente contractivo para las empresas relacionadas a la construcción.

Durante el primer semestre de 2019 la industria continuó mostrando los rasgos del año anterior, con la obra pública jugando un papel secundario y la mayoría de los negocios proviniendo de demandas constructivas relacionadas al sector agropecuario, comercial y viviendas unifamiliares de clase media-alta y alta. La salud de las operaciones de los años venideros estará atada a la disponibilidad de crédito y a que tanto la política fiscal como monetaria encuentren un sendero de estabilidad que ancle las expectativas devaluatorias e inflacionarias.

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 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 por qué la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los ahorristas argentinos.

Competencia en el mercado local

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

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

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

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

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.

Con el cambio de Gobierno en 2015, la flexibilización 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. No obstante, la volatilidad económica que predominó entre los años 2018 y 2019, como también el restablecimiento del control de cambios a fines del último año, afectó en gran medida las inversiones inmobiliarias.

Tendencias de la demanda

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

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

Crédito Hipotecario

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

Como ya se mencionó, el Gobierno de Mauricio Macri comenzó a tomar medidas específicamente pensadas para estimular la actividad inmobiliaria. Entre las más importantes se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA, inspirados en las experiencias de Uruguay y Chile principalmente. En esencia, estos créditos permiten utilizar una unidad de cuenta distinta a la moneda de curso legal, ajustando su valor por la variación del índice de precios de manera periódica. De esta manera, al fijar contratos en moneda constante, el esquema de repago no está sesgado hacia una cancelación acelerada con cuotas muy elevadas al inicio y cuotas marginales al final, como ocurría con los créditos hipotecarios a tasa fija en pesos. A su vez, cuentan con mecanismos de ajuste del valor de las cuotas para que éstas nunca superen cierto umbral en términos del salario del solicitante. Durante 2017 y comienzos de 2018, este instrumento fue muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes (ver gráfico debajo). Sin embargo, el posterior rebrote inflacionario y aumento de tasas de interés reales en la segunda mitad de 2018 y en 2019, ha puesto un freno importante en su proliferación y desarrollo.



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

Nuestra visión

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

En conclusión, creemos que al resolverse algunos problemas estructurales de la industria inmobiliaria, esto tendrá un impacto positivo en nuestras operaciones en el largo plazo.

III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS TÍTULOS

Los términos y condiciones aplicables a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables en particular constarán en el Suplemento de Precio correspondiente, en el cual se podrán completar, respecto de dicha Serie y/o Clase en particular, los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables que se incluyen en el siguiente texto (las “Condiciones”) y que se aplicarán a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables. La no convertibilidad de las Obligaciones Negociables en acciones, la garantía común sobre el patrimonio de la Compañía de que gozarán las Obligaciones Negociables y los plazos mínimos y máximos de amortización de las Obligaciones Negociables, no podrán ser modificadas salvo por decisión de la asamblea de accionistas y del voto de los Tenedores de las Obligaciones Negociables según las mayorías requeridas por la Ley de Obligaciones Negociables.

Emisor	TGLT S.A.
Programa	Las Obligaciones Negociables se emitirán bajo el programa global para la emisión de obligaciones negociables simples de la Compañía (el “ Programa ”) autorizado por Resolución N° 16.853 de la CNV de fecha 12 de julio de 2012 y prórroga del plazo otorgada por Resolución N° RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV de la CNV, de fecha 18 de enero de 2018.
Monto Máximo del Programa	Hasta US\$ 50.000.000 (Dólares cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, en circulación en cualquier momento.
Duración del Programa	El Programa tendrá una duración de 5 (cinco) años a partir de la fecha de su vencimiento, la cual ha sido prorrogada mediante Resolución N° RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV de la CNV, de fecha 18 de enero de 2018, operando su vencimiento el 12 de julio de 2022.
Series y Clases	Las Obligaciones Negociables se emitirán en diferentes series (“ Series ”). Todas las Obligaciones Negociables de una determinada Serie estarán sujetas a idénticas condiciones, pudiendo diferir en su fecha de emisión o la moneda. Las Obligaciones Negociables de una misma Serie con distinta fecha de emisión o emitidas en monedas diferentes pertenecerán a una clase distinta de la misma Serie (una “ Clase ”) de Obligaciones Negociables.
Denominaciones	Las Obligaciones Negociables se emitirán en las denominaciones que especifique el Suplemento de Precio aplicable, sujeto al cumplimiento de todas las leyes y reglamentaciones aplicables.
Amortización	Las Obligaciones Negociables se emitirán con una amortización mínima de 30 (treinta) días y máxima de 30 (treinta) años.
Precio de emisión	Las Obligaciones Negociables pueden emitirse a la par, bajo la par o con prima.
Vencimientos	Se emitirán Obligaciones Negociables cuyos vencimientos y plazos de amortización respecto de cada Clase y/o Serie y/o eventual reemisión se indicarán en el Suplemento de Precio correspondiente, término que siempre estará dentro de los plazos mínimos y máximos que permitan las normas aplicables.
Interés	Las Obligaciones Negociables podrán emitirse devengando interés a tasa fija, a tasa flotante, con descuento de emisión o sin devengar interés conforme se indique en el Suplemento de Precio respectivo.
Moneda	Las Obligaciones Negociables se emitirán, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales aplicables, en Dólares, en Pesos o en cualquier otra moneda que oportunamente determine el Directorio.

Rango de las Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas con garantía común, no subordinadas de la Compañía, y tendrán el mismo grado de privilegio que las demás deudas quirografarias y no subordinadas de la Compañía, presentes o futuras. Dado que las Obligaciones Negociables son con garantía común, la Compañía responderá con todo su patrimonio menos con los bienes dados en garantía especial de cualquier otra deuda de la Compañía por hasta el monto garantizado de los bienes.
Calificaciones de riesgo	El Programa no cuenta con calificación de riesgo. TGLT podrá calificar cada una de las series o clases de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa con una o dos calificaciones conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Ver “ <i>Calificación de Riesgo</i> ”.
Deducciones y/o retenciones de impuestos	Los pagos sobre las Obligaciones Negociables se efectuarán sin deducciones ni retenciones por, o a cuenta de, impuestos argentinos, nacionales, provinciales o municipales, salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio. En caso de exigirse dichas deducciones o retenciones, la Compañía habrá de pagar los montos adicionales que resulten necesarios a fin de que los obligacionistas reciban los mismos montos que hubieran recibido en el caso de no haberse exigido dichas retenciones o deducciones.
Destino de los Fondos	Los fondos netos provenientes de la emisión de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables serán aplicados por TGLT a uno o más de los siguientes propósitos, siempre de acuerdo con los requerimientos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables: (i) capital de trabajo, (ii) inversiones en activos físicos situados en la República Argentina, (iii) refinanciación de pasivos, y (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, siempre que tales sociedades controladas o vinculadas destinen los fondos recibidos tal como se especifica en (i), (ii) o (iii) precedentes.
Ciertos Compromisos	Bajo el Programa, la Compañía asume determinados compromisos que, entre otros, disponen la entrega de determinada información contable y certificados de funcionarios de la Compañía. Remitirse a “ <i>Descripción de los Títulos – Ciertos Compromisos de la Compañía</i> ”.
Fiduciario	Las Series y/o Clases podrán contar con un fiduciario, con los alcances del Artículo 13 de la Ley de Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo que determine el Suplemento de Precio respectivo.
Listado y Negociación	La Compañía podrá oportunamente solicitar el listado de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en el ByMA y su listado y negociación en el MAE y/o en cualquier otro mercado autorizado de la República Argentina y/o el exterior según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente.
Colocadores	La Compañía podrá designar a las entidades que actuarán como colocadores de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables a ser emitida bajo el Programa.
Colocación de las Obligaciones Negociables	La colocación de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se hará sobre la base de una suscripción en firme o una colocación en base a los mejores esfuerzos, según lo acordado entre la Compañía y los colocadores respectivos. El Suplemento de Precio respectivo especificará los nombres y las direcciones de dichos colocadores, y los términos de colocación acordados por la Compañía con los mismos, los que observarán los

requisitos establecidos en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Conforme a las Normas de la CNV, se indicará en el Suplemento de Precio correspondiente si la colocación se realizará por el mecanismo de a) formación de libro o b) subasta o licitación pública, los que deberán ser llevados a cabo a través de sistemas informáticos presentados por los mercados autorizados por la CNV.

Acción Ejecutiva:

Conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 131 de la Ley de Mercado de Capitales, cuando las Obligaciones Negociables no se encuentren representados en láminas, los tenedores de obligaciones negociables podrán solicitar, conforme con el procedimiento que se establezca en el Suplemento de Precio de la respectiva Serie y/o Clase, la expedición de un comprobante de saldo en cuenta o comprobante de participación en el certificado global, según sea el caso, a efectos de legitimar al titular para efectuar cualquier reclamo judicial inclusive mediante acción ejecutiva conforme lo dispone el artículo 29, primer párrafo de la Ley de Obligaciones Negociables o ante cualquier jurisdicción arbitral, si correspondiere.

Ley Aplicable. Jurisdicción

La calificación, formalización, otorgamiento y autorización de oferta pública de las Obligaciones Negociables, se encuentran regidas por la legislación argentina. Las demás cuestiones podrán regirse por otra legislación conforme se establezca en cada Suplemento de Precio.

La jurisdicción se regirá por las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales excepto que se especifique otra en cada Suplemento de Precio.

IV. FACTORES DE RIESGO

Invertir en las Obligaciones Negociables implica un alto grado de riesgo. Los potenciales inversores deberán considerar cuidadosamente los riesgos e incertidumbres y cualquier otra información descriptos a continuación, así como el resto de la información incluida en este Prospecto, antes de tomar la decisión de invertir. Los negocios, situación económica y resultados de nuestras operaciones podrían verse sustancial y adversamente afectados por cualquiera de estos riesgos. El precio de negociación de las Obligaciones Negociables podría disminuir con motivo de cualquiera de estos riesgos u otros factores y podrían perder la totalidad o parte de su inversión. También podríamos enfrentar otros riesgos e incertidumbres adicionales que a la fecha desconocemos o bien consideramos poco significativos, que podrían afectar nuestro negocio.

La información contenida en esta sección “Factores de Riesgo” incluye proyecciones que están sujetas a riesgos e incertidumbres. Los resultados reales podrían diferir significativamente de aquellos previstos en estas proyecciones como consecuencia de numerosos factores.

Riesgos relacionados con Argentina

Consideraciones generales

La mayor parte de nuestras operaciones, bienes y clientes se encuentran en Argentina. En consecuencia, la calidad de nuestros activos, la situación financiera y los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones macroeconómicas, políticas, regulatorias y sociales prevalecientes en Argentina. Estas condiciones incluyen, entre otras, las tasas de crecimiento, la tasa de inflación, el tipo de cambio, los impuestos, los controles de cambio, las variaciones en la tasa de interés, los cambios en las políticas de gobierno, la inestabilidad social y otros eventos políticos, económicos o internacionales que puedan ocurrir en, o afectar de alguna manera a, Argentina.

Asimismo, la economía argentina ha experimentado una significativa volatilidad en décadas recientes, caracterizada por períodos de crecimiento bajo o negativo, altos índices de inflación y devaluación monetaria. En consecuencia, nuestros negocios y operaciones fueron, y pueden en el futuro ser afectados y en distinta medida por acontecimientos económicos y políticos; y otros hechos significativos que afectan la economía argentina, como la inflación, crisis bancarias, los controles de precios, los controles de cambio, variaciones en los tipos de cambio de monedas extranjeras y tasas de interés, las políticas de gobierno relacionadas al gasto e inversión, aumento de impuestos nacionales, provinciales o municipales y otras iniciativas que incrementen la participación del gobierno en la actividad económica, los disturbios civiles y las preocupaciones de seguridad locales.

En virtud de ello, tanto las políticas que pudiera adoptar el Gobierno Nacional como los acontecimientos económicos, sociales y políticos futuros en el país podrían causar efectos sustanciales adversos sobre los negocios, situación financiera o los resultados de las operaciones de la Sociedad.

Los riesgos macroeconómicos de la Argentina

Durante 2001 y 2002, la Argentina atravesó un período de severa crisis política, económica y social. Si bien la economía se recuperó significativamente desde dicha crisis, el crecimiento económico sostenible y la capacidad de pago de los deudores privados de cancelar sus préstamos depende de una variedad de factores, incluyendo la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del peso frente a las monedas extranjeras, la confianza de consumidores e inversores, así como de un índice de inflación estable y relativamente bajo.

Asimismo, la economía argentina ha experimentado una significativa volatilidad durante los últimos años. De acuerdo a la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), el Producto Bruto Interno (“PBI”) de la Argentina correspondiente los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 fue de -2,5%, 2,6%, -2,2%, 2,9% y -2,5% (según el estimador mensual de actividad económica del INDEC), respectivamente. Asimismo, en el primer, segundo y tercer trimestre del año 2019, el PBI arrojó una caída del 5,8%, un incremento del 0,6% y nuevamente una caída del 1,7% respectivamente, en relación al mismo período de 2018, según informó el INDEC.

Tal como ha sucedido en el pasado, la economía argentina podría continuar deteriorándose, si las presiones políticas y sociales dificultan la implementación de políticas tendientes a mantener la estabilidad de precios, generar crecimiento y promover la confianza de consumidores e inversores locales e internacionales. Ello, podría generar un deterioro de la economía argentina y en particular del mercado inmobiliario y, por ende, afectar los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Sociedad.

A continuación, se indican algunos factores que podrían continuar, extender y ampliar el decrecimiento de la economía argentina:

- las escasas inversiones como porcentaje del PBI;

- la elevada tasa de inflación;
- las elevadas tasas de interés;
- la restricción al, o encarecimiento del, financiamiento internacional;
- modificaciones sobre las políticas económicas de la Argentina;
- aumentos obligatorios de los salarios y fortalecimiento de las organizaciones de trabajadores;
- disturbios políticos y sociales;
- aplicación de restricciones cambiarias;
- restricciones a la importación y a la exportación;
- la devaluación del tipo de cambio;
- fluctuaciones en las reservas del Banco Central;
- el aumento del déficit fiscal y comercial; y
- otros acontecimientos políticos, sociales y económicos del exterior que afecten el crecimiento de la economía argentina.

Por otra parte, el INDEC publicó en septiembre de 2019 el último relevamiento del índice de pobreza, donde la misma alcanzó al 35,4% de los argentinos y la indigencia al 7,7%. Al respecto, el Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina (UCA) en su última publicación informó que el índice de pobreza habría alcanzado el 33,6% durante el tercer trimestre de 2018.

El FMI publicó el informe “World Economic Outlook” estimando una tasa de desempleo del 8,9% en 2018 y 9,4% en 2019. Con fecha 19 de junio de 2019, el INDEC informó que el desempleo afectó al 10,6% de la población activa en el segundo trimestre del año y superó así los dos dígitos, un nivel que no alcanzaba desde el tercer trimestre de 2006.

El 11 de agosto de 2019 tuvieron lugar las elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias (las “PASO”), en las cuales los candidatos a presidente y vicepresidente del partido opositor, “Frente de Todos”, Alberto Fernández y de Cristina Fernández de Kirchner, respectivamente, obtuvieron un contundente triunfo con alrededor del 47% de los votos y los candidatos a presidente y vicepresidente del partido oficialista, “Juntos por el Cambio”, Mauricio Macri y Miguel Ángel Pichetto, respectivamente, obtuvieron alrededor del 32% computados en el país. Por su parte, en la Provincia de Buenos Aires, el Frente de Todos con la candidatura de Axel Kicillof como gobernador, obtuvo alrededor del 49% de los votos, mientras que el oficialismo bajo la candidatura de la actual gobernadora, María Eugenia Vidal, obtuvo alrededor del 32%, y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el oficialismo liderado por el actual jefe de gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, obtuvo alrededor del 46%, mientras que el Frente de Todos alcanzó un 32% de los votos, conforme a los datos oficiales.

Como consecuencia de los resultados de las PASO, los mercados financieros reaccionaron desfavorablemente, el valor de Dólar Estadounidense se incrementó considerablemente, provocando una devaluación de más del 20%, lo cual se espera que repercuta en un aumento crítico de la inflación durante los últimos meses de 2019. En el mercado financiero local, el índice bursátil S&P Merval se derrumbó, liderado por acciones del sector financiero y de energía, los bonos argentinos se depreciaron sensiblemente, y el riesgo país argentino llegó a los 2.500 puntos. En el mercado internacional las acciones argentinas negociadas en la Bolsa de Nueva York bajaron considerablemente su valor alcanzando pérdidas de hasta el 50%. Adicionalmente, Argentina fue degradada por dos de las tres compañías de calificación más importantes siendo que Fitch Ratings recortó la calificación de Argentina como emisor a largo plazo en tres niveles a CCC desde B, y S&P bajó la calificación soberana a CCC- a largo plazo y C a corto plazo y le dio una perspectiva negativa.

El 27 de octubre de 2019 tuvieron lugar las elecciones presidenciales generales, legislativas y de ciertos gobiernos municipales y provinciales, en virtud de las cuales resultó electo presidente por el 48,1% de los votos el Dr. Alberto Fernández, quien asumirá la presidencia el día 10 de diciembre de 2019. Por su parte, en la Provincia de Buenos Aires resultó electo Gobernador Axel Kicillof con el 52,28% de los votos y en la Ciudad de Buenos Aires Horacio Rodríguez Larreta mantuvo su cargo como Jefe de Gobierno con el 55,9% de los votos. No obstante lo cual, el escenario político y económico a la fecha del presente es aún incierto.

A partir de ese momento, se inició un período de transición entre el gobierno saliente y la próxima administración, la cual aún no ha indicado específicamente cuáles son las medidas que llevará a cabo para enfrentar la situación económica y financiera en que se encuentra el país.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 Alberto Fernández asumió como presidente en funciones de la República Argentina. A la fecha, no podemos predecir cómo afectará dicha incertidumbre en la economía argentina y en

particular en el mercado inmobiliario durante el presente año, ni como la administración de Alberto Fernández abordará ciertos asuntos políticos y económicos, tales como el financiamiento del gasto público, los subsidios al servicio público y las reformas tributarias, o el impacto que cualquier medida relacionada tendrá en la economía argentina en su conjunto.

Si los altos niveles de inflación continúan, la economía argentina y nuestra posición financiera y de negocios pueden ser adversamente afectados.

Dada la inexactitud de las estimaciones publicadas por los índices del INDEC, a comienzo de 2013, el FMI resolvió aplicar una "moción de censura" contra la Argentina por la inexactitud de la información publicada, y asimismo resolvió otorgarle siete meses para que incorpore mejoras en los indicadores de la inflación y del crecimiento.

El 13 de febrero de 2014, el INDEC publicó un nuevo índice de inflación para medir los precios de los bienes en todo el país, conocido como el "IPCNU", reemplazando el índice preexistente, que únicamente calculaba la inflación en el área metropolitana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Según este nuevo índice, la tasa de inflación fue de 10,9% en 2013 y 23,9% en el 2014.

Sin embargo, luego de las elecciones presidenciales de 2015, la administración del actual presidente Mauricio Macri, anunció la designación del Sr. Jorge Todesca al frente del INDEC. En enero de 2016, Jorge Todesca junto con el ministro de Hacienda y Finanzas declararon la "emergencia estadística nacional" y anunciaron la discontinuación de la utilización de la metodología adoptada hasta la fecha de sus designaciones, y la suspensión de la difusión de los principales indicadores (que hasta el momento habían sido utilizados por el Gobierno Nacional), con el principal objetivo de otorgarle a las nuevas autoridades del INDEC las herramientas legales necesarias para normalizar su funcionamiento y poder elaborar nuevos índices.

Posteriormente, el 15 de julio de 2016, y tras seis meses sin cifras oficiales, el INDEC volvió a publicar su índice de inflación. Según la medición oficial del INDEC, la inflación correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019 fue de 24,8%, 47,6% y 53,8%, respectivamente.

Con motivo de la readecuación de los índices del INDEC, el Directorio Ejecutivo del FMI anunció el 9 de noviembre de 2016 el levantamiento de la declaración de censura impuesta a Argentina en 2013 por la falta de consistencia en sus datos estadísticos.

A lo largo de estos últimos años, el Gobierno Nacional ha implementado ciertos programas con el objetivo de controlar la inflación y monitorear los precios de numerosos bienes y servicios, incluyendo acuerdos de precios celebrados entre el Gobierno Nacional y compañías del sector privado.

A fines del año 2017, el Gobierno Nacional implementó una política monetaria contractiva y anunció un régimen de metas de inflación del 12% al 17% para 2017 y, conforme a la nuevas metas anunciadas a fines de diciembre de 2017, del 15% para 2018, del 10% para 2019; y de 5% a partir de 2020, en paralelo con un régimen de tipo de cambio flexible.

Sin perjuicio de ello, el Gobierno Nacional no obtuvo el éxito que esperaba en la ejecución de tales metas inflacionarias, y la inflación interanual registrada para el año 2018 alcanzó niveles del 47,6% (la más alta desde de los últimos 27 años). De esta manera, Argentina se colocó entre los cinco países con mayor inflación del mundo junto con Venezuela (que se encuentra bajo una hiperinflación), Sudán del Sur (99.4%), Sudán (64%) e Irán (48%).

En este sentido, hasta la fecha del presente el Gobierno Nacional no pudo resolver el problema estructural de la inflación en la Argentina.

Posteriormente, en el marco del primer acuerdo celebrado con el FMI, el Gobierno Nacional se comprometió a alcanzar los siguientes objetivos en materia de inflación: una tasa del 17% anual para el año 2019, 13% para el año 2020, y 9% para 2021.

No obstante, en el marco del segundo acuerdo con el FMI se pactó sustituir el esquema de metas de inflación por un régimen que fija el control estricto de la base monetaria, la que no podía ser elevada hasta junio de 2019, en un intento por tratar de restringir la cantidad de pesos disponible en el mercado.

Por su parte, el Gobierno Nacional formuló la ley del presupuesto para el año 2019 pronosticando una inflación interanual del 23%, lo cual reflejaría una disminución significativa con respecto a la tasa inflacionaria del 2018. No obstante, a partir de las publicaciones realizadas por el INDEC en relación a la tasa de inflación alcanzada durante el presente año, cifra que asciende a 53,8% para el año 2019, lo que sumado a la reciente devaluación y la fuerte volatilidad cambiaria después de los resultados electorales, distintas consultoras privadas han pronosticado que la inflación interanual superará el 50%.

En virtud de lo expuesto, el BCRA ha anunciado reiteradamente que seguirá actuando activamente para inducir a un proceso de desinflación sostenido, instrumentado, principalmente, a través de la fijación de una tasa de interés positiva en término reales, de manera de contener la tendencia esperada de la inflación para los distintos períodos.

El incremento de los salarios y del gasto público, los nuevos ajustes implementados a principio de este año, que en algunos casos llegan a un incremento del 48,5% con respecto al 2018 y los ajustes programados para el 2019 en los servicios públicos, tales como el transporte, agua, electricidad y gas, así como también el vencimiento de los acuerdos de sostenimiento de precios firmados por el Gobierno Nacional, podrían tener una influencia directa en la inflación.

Cabe destacar que en el pasado, la inflación socavó sustancialmente la economía argentina y la capacidad del Gobierno Nacional para crear condiciones que conduzcan al crecimiento. A su vez, en razón a que parte de la deuda argentina se encuentra ajustada por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), el cual se relaciona con la inflación, un incremento de la misma tendría un efecto negativo en el nivel de endeudamiento público.

Asimismo, durante los últimos años, los bancos argentinos (y especialmente los bancos públicos) han otorgado préstamos (mayormente hipotecarios), cuyo capital se actualiza en base a una unidad monetaria de valor denominada “UVA”, la cual evoluciona en base al CER. En virtud de ello, el actual contexto inflacionario, que repercute directamente sobre el valor de los repagos de los préstamos ajustados por UVA, podría provocar que muchos de los tomadores de tales préstamos se vean imposibilitados de cumplir con los pagos emergentes de tales préstamos y, por ende, que los bancos vean comprometidas sus posibilidades de cobro por tales préstamos, lo que a su vez, podría provocar una retracción en la economía y un conflicto social interno. No obstante, el Gobierno Nacional estableció que las cuotas correspondientes a los pagos de estos préstamos no podrán aumentar más de 10 puntos porcentuales con respecto al Coeficiente de Variación Salarial (CVS) del INDEC, a fin de morigerar el impacto de la inflación en la actualización del capital.

Una alta inflación, así como una retracción o recesión de la economía, podría afectar a los negocios y las operaciones de la Sociedad, como así también su situación patrimonial y financiera.

El impacto de algunas medidas económicas, fiscales y legislativas nacionales en el corto, mediano y largo plazo, continúa siendo incierto.

A continuación, se destacan las principales medidas e intervenciones adoptadas por el Gobierno Nacional anterior liderado por Mauricio Macri durante el tiempo de su gestión:

Ley de Responsabilidad Penal Empresaria. Con fecha 1 de marzo de 2018 entró en vigencia la Ley de Responsabilidad Penal N° 27.401 que establece la responsabilidad penal de personas jurídicas por delitos penales contra la administración pública y soborno transnacional cometido por, entre otros, sus apoderados, directores, gerentes, empleados o representantes pudiendo una persona jurídica ser declarada responsable si dichos delitos se cometieron, directa o indirectamente, en su nombre, representación o interés; la compañía obtuvo o pudo haber obtenido un beneficio de ello, y el delito resultó de un control ineficaz de parte de la compañía. Las compañías que resulten responsables bajo esta normativa podrían estar sujetas a diversas sanciones, entre ellas, multas que varían del 1% al 20% de sus ingresos brutos anuales durante el ejercicio económico inmediatamente anterior a la comisión del delito y la suspensión parcial o total de sus actividades hasta 10 años.

Acuerdo Standby con el FMI. Con fecha 7 de junio de 2018, el Gobierno Nacional y el FMI anunciaron el acuerdo mediante el cual el FMI otorgó un préstamo stand-by a la Argentina por un monto inicial de hasta US\$50.000 millones por un plazo de hasta tres años (el “Acuerdo Standby”). Este acuerdo fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del FMI con fecha 20 de junio de 2018, junto con el plan fiscal y económico propuesto por la Argentina. En los términos del Acuerdo Standby, con fecha 21 de junio de 2018 el FMI efectuó el primer desembolso por un importe de US\$15.000 millones, a fin de fortalecer la posición financiera, cambiaria y fiscal de la Argentina. Asimismo, el 26 de octubre de 2018, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la primera revisión del desempeño económico de la Argentina en virtud del Acuerdo Standby de 36 meses y otorgó un segundo desembolso por US\$5.631 millones. El Directorio Ejecutivo también aprobó una ampliación del Acuerdo Standby que incrementa el acceso al crédito por un monto de hasta aproximadamente US\$56.300 millones. Durante el mes de diciembre de 2018, el FMI otorgó un tercer desembolso por un monto de US\$7.600 millones, en abril de 2019 otorgó el cuarto desembolso por un monto de US\$10.835 millones y en junio de 2019 el Directorio Ejecutivo aprobó el otorgamiento del quinto desembolso por un monto de US\$5.400 millones, lo que eleva los desembolsos totales desde junio de 2018 hasta la fecha de aproximadamente US\$44.100 millones. En virtud de tales desembolsos las reservas brutas del tesoro Argentino se incrementaron hasta contabilizar US\$68.732,2 millones. Si bien el Gobierno Nacional esperaba un sexto desembolso por US\$ 5.400 millones, debido a la situación política y económica del país, aún es incierto si el FMI autorizará dicho desembolso.

Medidas en torno al Acuerdo Standby con el FMI. A principios de septiembre de 2018, el Gobierno Nacional anunció un paquete de medidas alineadas al Acuerdo Standby renegociado con el FMI, que tiene como ejes, cambios en la política fiscal, a través de la reducción del gasto público y el aumento de la recaudación para lograr “equilibrio fiscal” en 2019 y cambios en la política monetaria y cambiaria, restringiendo la emisión de pesos que circulan en el mercado y que presionan la demanda de moneda extranjera y la inflación. Entre las medidas fiscales se incluyen la re-instauración de los derechos de exportación al trigo y el maíz, así como la aplicación de un impuesto para todo el

arco exportador, que implica la retención de \$4 por cada dólar exportado en las exportaciones primarias, y de \$3 en las demás, con valor agregado.

Asimismo se anunció la suspensión de la disminución gradual de la alícuota del impuesto a las ganancias y el aumento de controles sobre la economía informal a los fines de ampliar la base recaudatoria, todo ello con miras a reducir el déficit fiscal y poder cumplir con la meta de “déficit 0” en 2019.

A su vez, a las medidas de índole fiscal se le sumaron medidas paliativas del estado de emergencia social, consistentes en la extensión del programa de “precios cuidados” y la posibilidad de aumentar el gasto social en 0,2 puntos del PBI destinado a asistencia social, principalmente a la asignación universal por hijo.

Adicionalmente, estas medidas fueron acompañadas por la mayor reestructuración del equipo de gobierno anterior de Mauricio Macri. Lo que trajo aparejado la fusión y eliminación de más de diez ministerios, y la recalificación de otros al nivel de Secretarías, el desplazo de dos vicejefes de gabinetes, el cese de renovación de contratos en la planta estatal, el freno a renovaciones y despidos en algunos ministerios, entre otras medidas, a los fines de reducir la estructura del Poder Ejecutivo, y de ese modo disminuir el gasto público para llegar a las metas de déficit fiscal comprometidas.

Asimismo, cabe destacar que el gobierno anterior de Mauricio Macri, anunció e implementó oportunamente varias reformas económicas, políticas y sociales, entre ellas:

Reforma Tributaria. Con fecha 30 de diciembre de 2017 entró en vigencia la Ley de Reforma Tributaria N° 27.430 que establece una serie de reformas tributarias y de seguridad social dirigidas a (i) eliminar ciertas ineficiencias y complejidades existentes en el régimen impositivo argentino, (ii) reducir la evasión fiscal, (iii) aumentar la cobertura del impuesto a las ganancias aplicable a personas físicas; y (iv) alentar la inversión. Complementariamente, se publicaron los Decretos N° 279/2018 y N° 1170/2018, y la RG AFIP N° 4227/2018 que regulan la Ley de Reforma Tributaria.

Acuerdo Fiscal: Logrado con los Gobernadores de la mayoría de las provincias, implicó una modificación del régimen de coparticipación federal. Se decidió avanzar sobre la reducción de impuestos a los ingresos brutos y sellos a 5 años. Asimismo, se avanzó sobre la reducción de tasas municipales. Con estos acuerdos, las provincias desestimaron sus reclamos por reparto de fondos.

Reforma Previsional. Entre sus cambios más importantes se encuentra la nueva fórmula de actualización. La fórmula anterior consideraba el 50% de la variación de la recaudación tributaria y el 50% de la variación de los salarios. La nueva fórmula, aplicada en marzo, junio, septiembre, y vigente para la liquidación del próximo diciembre, se calcula con una combinación del 70% según inflación y el 30% según la recaudación.

Reforma del Mercado de Capitales. Con el objetivo de promover el desarrollo del mercado de capitales local, se sancionó la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 que modifica la Ley de Mercado de Capitales y la Ley de Obligaciones Negociables, entre otras regulaciones, con el objeto de desarrollar el mercado de capitales local, promoviendo el financiamiento productivo, especialmente con respecto a micro, pequeñas y medianas empresas, creando un régimen que promueve y facilita su acceso al financiamiento. Asimismo, la ley modifica ciertas disposiciones impositivas, regulaciones relacionadas con derivados y apoya un programa de inclusión financiera. Asimismo, la nueva ley elimina ciertos artículos conflictivos de la Ley de Mercados de Capitales existente que otorgaban a la CNV el poder de intervenir y administrar compañías bajo su autoridad.

Reformas en las operaciones cambiarias. A partir del 1 de septiembre de 2019, el BCRA instauró un régimen de restricciones cambiarias para el acceso al Mercado Libre de Cambios (el “MLC”) y la transferencia de fondos al exterior, al tiempo que impuso el ingreso y liquidación obligatoria de los fondos generados por las exportaciones de bienes y servicios. Para más información sobre el régimen de operaciones cambiarias, véase la Sección “*Información Adicional – Controles de Cambio*” de este Prospecto.

Reformas en las operaciones de comercio exterior. El Gobierno Nacional procedió a la eliminación de las retenciones a las exportaciones para el trigo, el maíz, la carne y productos regionales, y las redujo 30% en el caso de la soja (estableciendo un mecanismo de reducción gradual mensual de la alícuota en 0.5% a partir de enero 2018). Asimismo se eliminaron las retenciones a la mayoría de las exportaciones industriales. Con respecto al pago de las deudas de importaciones de bienes y servicios al exterior, el Gobierno Nacional anunció la eliminación de los límites de monto de ingreso al MLC para las nuevas operaciones y para las vigentes, su reducción gradual hasta su eliminación en junio de 2016.

No obstante, el 4 de septiembre de 2018 entró en vigencia el Decreto N° 793/2018, mediante el cual se implementó un derecho de exportación del 12% sobre la generalidad de mercaderías a exportar, con un tope de \$4 por cada Dólar del valor imponible o del precio oficial FOB, según corresponda, para algunos bienes (primarios), y de \$3 por cada Dólar del valor imponible o del precio oficial FOB, según corresponda, para el resto de los bienes (elaborados).

Asimismo, el 2 de enero de 2019 entró en vigencia el Decreto N° 1201/2018, el cual establece una retención del 12% sobre las exportaciones de las prestaciones de servicios, con un tope de \$4 por cada Dólar del valor imponible.

Asimismo, a partir de las disposiciones cambiarias dictadas por el BCRA, se ha instaurado un régimen de seguimiento de ingreso y liquidación de exportaciones, el cual se encuentra a cargo de las entidades financieras.

Estado de emergencia y reformas de infraestructura. El Gobierno Nacional declaró también un estado de emergencia con respecto al sistema eléctrico nacional mediante el Decreto N° 134/2015, el cual tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 2017. El estado de emergencia durante su vigencia permitió que el Gobierno Nacional adoptare distintas medidas destinadas a garantizar el suministro de electricidad. En este contexto, la nueva administración (a través de la secretaría de energía) emitió la Resolución SE 21/2016, que otorga incentivos para la instalación de nueva capacidad de generación al ofrecer a los generadores tasas denominadas en Dólares (vinculadas a los costos de generación) para capacidad de generación eléctrica nueva que debía estar lista para satisfacer la demanda durante el verano (diciembre-marzo) de 2016/2017, el invierno (julio-septiembre) de 2017 o el verano de 2017/2018. Asimismo, a través de la Resolución N° 6/2016 del Ministerio de Energía y Minería de la Nación y la Resolución 1/2016 del Ente Nacional Regulador de la Electricidad, el Gobierno Nacional anunció la eliminación de algunos subsidios a la energía actualmente vigentes y el aumento significativo de las tarifas eléctricas. A su vez, el anterior presidente Mauricio Macri impulsó ofertas internacionales para proyectos de energía renovable y la renegociación de las tarifas de distribución y transmisión, que se habían congelado desde 2002, y de ese modo incentivo a las empresas para que pongan en marcha las inversiones pendientes.

En este sentido, el Gobierno Nacional presentó el plan RenovAr para la construcción de nuevas fuentes de energías renovables, con el objetivo de ampliar la participación de estas “energías limpias” en la matriz energética del país. Finalmente, resolvió ponerle fin al estado de emergencia a fines del 2017.

Fin de la Ley de Emergencia Pública. Con fecha 31 de diciembre de 2017 finalizó la vigencia de la Ley de Emergencia Pública, la cual venía prolongándose por 15 años. Con fecha 24 de enero del 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución ENARGAS N° 244/18, la cual establece expresamente en sus considerandos que “en el contexto actual de finalización de la vigencia de la Ley de Emergencia Pública, (...) se ha retornado a la plena aplicación del marco normativo de la Ley N° 24.076 y la libre contractualización del gas en PIST por las partes; por lo tanto, los Productores y ENARSA inyectarán el gas solicitado por sus compradores (con el correspondiente transporte autorizado por las Licenciatarias de Transporte). (...) En virtud de ello, y a partir de la formalización de los contratos de abastecimiento para la Demanda Prioritaria entre los Productores y las Distribuidoras, las reglas de re direccionamiento establecidas en los Artículos N° 9 y 10 de la Resolución SE N° 599/07, limitadas por la Resolución MINEM N°89/16 (...), han quedado sin efecto y resultan inaplicables, ya que estos nuevos contratos reemplazan las solicitudes que las Distribuidoras podían realizar en el marco de la Resolución ENARGAS N° I-1410/10”. Es así que, con el vencimiento del régimen de emergencia, incluyendo la Resolución ENARGAS N° 1410/2010 y las resoluciones del MINEM N° 89/2016 y ENARGAS N° 3833/2016 y 4502/2017, se dio un paso adelante para mejorar las condiciones jurídicas del sector gasífero.

Otras reformas en el gas y la electricidad. Por Resolución N° 31/2016 del Ministerio de Energía y Minería, la administración anterior de Macri anunció la eliminación de ciertos subsidios al gas natural y el ajuste de sus tarifas. En julio de 2016 a partir de una serie de resoluciones judiciales se aplicaron topes máximos a los aumentos de gas y se ordenó efectuar nuevas liquidaciones y emitir nuevas facturas para el caso de la luz, aumentando en consecuencia los costos de la energía en forma significativa. El 18 de agosto de 2016, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”) suspendió los aumentos tarifarios del gas para los usuarios residenciales y ordenó la realización de las audiencias públicas correspondientes. El 12 de septiembre de 2016 se celebró la audiencia pública requerida por el fallo de la CSJN, liderada por el Ministro de Energía y Minería Juan José Aranguren, en donde se discutió el nuevo cuadro tarifario del servicio de gas, el cual fue aprobado por el Gobierno Nacional a principios de octubre 2016, con aumentos de entre 300 y 500 por ciento. Los aumentos continuaron en 2017 y 2018, especialmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires, tanto para residentes como para comercios. Conforme lo había informado la Secretaría de Energía, durante el año 2019 se aplicaron cuatro subas en las tarifas de energía eléctrica. De esta manera, en febrero hubo un aumento del 26%, otro en marzo del 14%, un tercero en abril del 4% y un cuarto en agosto del 4%, es decir que el incremento acumulado es aproximadamente del 55% para todo el año 2019. A su vez, la tarifa del gas aumentó un 10% en abril, 9,1% en mayo y 7,5% en junio. Si bien se encontraba previsto un nuevo aumento en octubre, el Gobierno anunció que lo suspenderá hasta enero del 2020.

Ley de Sinceramiento Fiscal. El 22 de julio de 2016 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley N° 27.260, la cual prevé un régimen de sinceramiento fiscal para la exteriorización voluntaria de capitales para residentes argentinos. Dicha ley establece un régimen mediante el cual las personas humanas y jurídicas residentes en Argentina que tienen moneda nacional o extranjera o bienes ubicados en el país o en el extranjero (no declarados), pueden exteriorizar su tenencia, siempre y cuando acrediten dicha tenencia antes de una fecha de corte (al 31 de diciembre de 2015 para las personas jurídicas, y 22 de julio de 2016 para las personas humanas). Una de las finalidades principales de dicha ley, es que los argentinos que poseen dinero (no declarado) en el extranjero, lo repatrien y coloquen en instrumentos

emitidos por el Gobierno Nacional. Los beneficios de la amnistía fiscal bajo el régimen de exteriorización son principalmente: (a) no tener sanciones de la Ley de Procedimientos Fiscales N° 11.683 y de la Ley Penal Tributaria N° 24.769 y sus modificatorias; y (b) una exención de los impuestos que hubiera correspondido pagar por los bienes exteriorizados. Dependiendo de la cantidad declarada, y que tan pronto sea declarada, quienes se sujetan a los beneficios de la Ley N° 27.260 pagarán un impuesto especial de entre el 0 y el 15% de la cantidad total declarada. Alternativamente, pueden invertir una cantidad equivalente en bonos del gobierno o de un fondo que financiará, entre otras cuestiones, proyectos de infraestructura pública y de pequeñas y medianas empresas. La tasa del impuesto especial se establece de la siguiente manera: (i) activos por debajo de \$305.000: 0%, (ii) activos entre \$305.000 y \$800.000: 5% sobre el valor de los activos, (iii) activos por más de \$800.000, declarados antes del 31 de diciembre de 2016: 10%; y declarados entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de marzo de 2017: 15% sobre el valor de los activos. El proceso de Sinceramiento Fiscal finalizó el 31 de marzo de 2017, y con fecha 4 de abril de 2017, el Ministro de Hacienda anunció su resultado, el cual alcanzó un monto total de \$116.800 millones, ubicando al “blanqueo” argentino como el segundo más exitoso del mundo.

Ley de Participación Público Privada (PPP). En junio de 2016 la administración anterior de Macri presentó al Congreso Nacional un proyecto de ley de Participación Público Privada (“PPP”) que fue aprobado por el Congreso Nacional el 16 de noviembre de 2016. Este régimen busca reemplazar los marcos regulatorios existentes (Decretos Nro. 1299/00 y 967/05) y admite la utilización de esquemas PPP para una gran variedad de propósitos incluyendo el diseño, construcción, extensión, mejoramiento, provisión, explotación y/u operación y financiamiento del desarrollo de infraestructura prestación de servicios u otras actividades, prestación de servicios productivos, inversiones, investigación aplicada, innovación tecnológica y servicios asociados. La ley de PPP incluye asimismo varios mecanismos de protección a favor del sector privado (contratistas y prestamistas) con el objeto de fomentar el desarrollo de estos esquemas asociativos.

Ley de Lealtad Comercial. El 22 de abril de 2019, mediante el Decreto N° 274/2019, el gobierno argentino derogó la Ley N° 22.802 y promulgó la nueva Ley de Lealtad Comercial. Su objetivo principal será evitar abusos de posiciones dominantes o posibles conductas monopólicas de grandes empresas. El gobierno argentino tendrá mayores facultades para sancionar conductas desleales o anticompetitivas para proteger a las empresas argentinas, principalmente a las PyMEs.

Ley de presupuesto público para el año fiscal 2019. Con fecha 4 de diciembre de 2018 entró en vigencia la Ley de Presupuesto Nacional N° 27.467 que establece un aumento del 0,25% al 1% de la alícuota del impuesto a los bienes personales sobre la tenencia de activos en el exterior, ya sea en cuentas o en inmuebles, así como también restituyó el 0,5% de alícuota para participaciones societarias y suspendió los planes de implementar un ajuste por inflación del impuesto a las ganancias en los balances de las empresas.

Proyecto de Ley de presupuesto público para el año fiscal 2020. A principios de julio de 2019, el Ministerio de Hacienda hizo llegar al Congreso Nacional sus proyecciones preliminares sobre la economía del año próximo como parte del avance del Proyecto de Ley de presupuesto para el año fiscal 2020. Para este año, estimaron que la economía cerrará con una caída del 0,8%, y que el año próximo terminará con un crecimiento interanual del 3,5%. Respecto de la inflación, se espera que este año cierre por debajo de la estimación del REM (40,3%) y con una inflación de 26,1% para finales del próximo año y de 19,1% en diciembre de 2021 y con un alza de 7% en las exportaciones.

Decreto de Necesidad y Urgencia para el Reperfilamiento de títulos públicos de corto plazo. El 29 de agosto de 2019 entró en vigencia el Decreto N° 596/2019, mediante el cual el Gobierno Nacional impuso una postergación de los vencimientos de títulos de corto plazo (Letes, Lecap, Lecer y Lelink). El decreto dispone que las obligaciones de pago correspondientes a los títulos representativos de deuda pública nacional de corto plazo serán pagadas en cuotas a los tenedores institucionales de la siguiente manera: (i) 15% al vencimiento, (ii) 25%, a los 90 días, y (iii) el 60% restante, a los seis meses, sin quitas en el capital ni en los intereses.

Proyecto de Ley para el reperfilamiento de deuda pública nacional. El 19 de septiembre de 2019, el Ministerio de Hacienda hizo llegar al Congreso Nacional un proyecto de ley que establece los parámetros principales para el reperfilamiento de deuda pública nacional, incluyendo modificaciones a los términos y condiciones de títulos de deuda pública nacional emitidos bajo ley nacional y la renegociación con los tenedores de una o más series de dichos títulos.

Por su parte, el Gobierno Nacional ha implementado ciertas medidas para morigerar los efectos de la coyuntura económica.

Entre las principales medidas del “Programa Económico y Social”, se destacan: (i) un acuerdo de precios que incluye 60 productos esenciales de la canasta básica y cortes de carnes a “precios accesibles”, (ii) una suspensión al incremento de tarifas de electricidad, telefonía celular, gas y transporte público para lo que resta del año en curso, (iii) descuento del 70% para la compra de medicamentos de beneficiarios de la Asignación Universal por Hijo, (iv) créditos de la ANSES, con descuentos de entre el 10% y el 25% en supermercados, negocios de ropa, iluminación,

viajes y turismo, electrodomésticos, línea blanca y materiales para la construcción para las 18 millones de personas que reciben beneficios de sociales, (v) un nuevo llamado al ProCreAr, y (vi) un plan de pagos de hasta 60 cuotas para regularizar deudas tributarias vencidas de todos los contribuyentes pymes.

Como consecuencia de los resultados de las PASO, el Gobierno Nacional dio a conocer un paquete de medidas orientado a reactivar la demanda interna y paliar el efecto de la devaluación y, según explico el entonces presidente Macri, tienen por finalidad “llevar alivio al bolsillo de los argentinos”.

A continuación, se detallan las 10 principales medidas:

- 1) Aumento del salario mínimo.
- 2) Congelamiento por 90 días el precio de la nafta y los combustibles (lo cual fue revisado en septiembre, dado que el Gobierno Nacional autorizó un aumento del 4% y del 5% para noviembre).
- 3) Aumento del 20% sobre el piso y la deducción especial a partir de los cuales pagan el impuesto a las ganancias los jubilados y los empleados en relación de dependencia.
- 4) Devolución por los impuestos ya pagados en el año, del orden de \$12.000 para una familia tipo -matrimonio con dos hijos- con un salario bruto de \$80.000 al mes.
- 5) Los trabajadores en relación de dependencia no pagarán sus impuestos al trabajo (aportes personales, el 11% del sueldo bruto) durante septiembre y octubre, con un tope para el beneficio de \$2.000 por mes.
- 6) A los trabajadores informales y los desocupados se les brindarán dos pagos extra de \$1.000 por hijo, uno en septiembre y otro en octubre.
- 7) Los estudiantes que reciben las Becas Progresar tendrán un 40% de aumento desde el mes de septiembre.
- 8) Para las PyME, la AFIP está lanzando un plan que les da 10 años de plazo para ponerse al día con deudas vencidas hasta el 15 de agosto con tiempo para inscribirse hasta fin de octubre.
- 9) Se ampliará de 6 a 10 la cantidad de planes permanentes que pueden tener abiertos al mismo tiempo las pymes.
- 10) Los empleados de la administración pública nacional, las fuerzas armadas y las fuerzas de seguridad federales recibirán a fin de mes un bono de \$5.000.

No se puede predecir el impacto que tendrán estas medidas, y cualesquiera otras medidas futuras adoptadas por el gobierno, sobre la economía argentina en su totalidad y en el sector inmobiliario en particular. La liberalización económica puede ser disruptiva para la economía y puede no beneficiar, o puede dañar, nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones. En particular, no tenemos control sobre la implementación de las reformas en el marco regulatorio que rige sus operaciones y no podemos garantizar que estas reformas serán implementadas o que se implementarán de un modo beneficioso para nuestro negocio. En caso de que estas medidas no logran cumplir su fin pretendido, la economía argentina y nuestro negocio, situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones podrían verse adversamente afectados.

La incertidumbre sobre los resultados de las medidas e intervenciones adoptadas por la anterior administración Macri con respecto a la economía argentina podría generar mayor volatilidad en la negociación de los títulos de empresas argentinas o incluso una sensible baja de sus precios, en particular como viene ocurriendo con las empresas que conforman grupos del sector financiero.

Asimismo, el paquete de medidas implementadas por el gobierno anterior de Macri podrían provocar un impacto negativo sobre el logro de la meta fiscal prometida ante el FMI, por lo cual aún es incierto cual será la reacción del FMI en caso que la Argentina incurra en un incumplimiento con respecto a los compromisos asumidos, como así también es incierto si el FMI autorizará el sexto desembolso por US\$ 5.400 millones.

Además, las elecciones recientes dieron como ganador al partido del Frente de Todos liderado por Alberto Fernandez y de Cristina Fernández de Kirchner, lo cual genera incertidumbre con respecto a las medidas a ser tomadas por la administración anterior y las medidas que lleve a cabo la administración de Alberto Fernández. En particular, no podemos predecir cómo la nueva administración abordará ciertos asuntos políticos y económicos, como el financiamiento del gasto público, los subsidios al servicio público y las reformas tributarias, o el impacto que cualquier medida relacionada tendrá en la economía argentina en su conjunto.

La situación política y económica argentina ha sido volátil en el pasado y puede volver a serlo en el futuro, en cuyo caso los negocios, situación financiera o resultados de las operaciones de la Sociedad, sus perspectivas o su capacidad para cumplir con sus obligaciones en general y en particular bajo las obligaciones negociables emitidas por TGLT podrían verse adversamente afectados.

La falta de financiamiento para empresas y el estado argentino, sea que se deba a fuerzas del mercado o regulaciones gubernamentales, puede impactar negativamente en nuestras condiciones financieras o los flujos de fondos.

Debido a diversas razones como las fuerzas del mercado o la regulación gubernamental, las perspectivas para las empresas argentinas de acceder a los mercados financieros pueden ser limitadas en términos de financiamiento disponible, y las condiciones y el costo de esta financiación.

Argentina sufrió defaults de deuda soberana en los años 2001 y 2002. En 2005, Argentina completó con éxito la reestructuración de una porción sustancial de su deuda en bonos y canceló toda su deuda con el FMI. Además, en junio de 2010, Argentina completó la renegociación de aproximadamente el 70% de los bonos en estado de cesación de pagos que no fueron canjeados en el 2005. Como resultado de los canjes del 2005 y 2010, más del 91% de la deuda en bonos sobre los cuales Argentina entró en estado de cesación de pagos ha sido reestructurada. A pesar de estas reestructuraciones y pagos, los titulares de un monto significativo de bonos argentinos no participaron en las reestructuraciones y en su lugar demandaron a la Argentina para el pago en tribunales federales de los Estados Unidos.

Al concretarse el triunfo electoral de Mauricio Macri en noviembre de 2015, la postura argentina respecto al conflicto con los Holdouts cambió notoriamente, y se comenzaron negociaciones para ponerle fin a una disputa que ya llevaba aproximadamente 10 años. Las conversaciones comenzaron en enero del 2016, encabezadas por el Ministro de Hacienda y Finanzas de por aquel entonces, Alfonso Prat Gay junto al Secretario de Finanzas, Luis Caputo. Luego de 3 meses de arduas negociaciones, el 22 de abril se anunció el acuerdo entre la Argentina y los fondos litigantes. Este acuerdo le permitió al país salir del default, y reingresar a los mercados de deuda internacionales. Otra consecuencia positiva, fue una disminución considerable del riesgo país, que en noviembre de 2015 alcanzaba los 613 puntos, y que a febrero de 2018 se encontraba en los 397 puntos, logrando una reducción de más del 35%. Sin perjuicio de ello, cabe destacar que para finales de la administración Macri e inicios del gobierno de Alberto Fernández, el riesgo país volvió a estar por encima de los 2.000 puntos.

La administración anterior de Macri adoptó una estrategia de negociación diferente a la de la administración que sucedió y adoptó una serie de cambios normativos dirigidos a solucionar la disputa. Esto ha resultado en diversos acuerdos con tenedores de deuda argentina y ha contribuido al levantamiento de ciertas órdenes judiciales que limitaban la capacidad del país para atender su deuda y completar las reestructuraciones previas.

No obstante, las negociaciones y litigios con los Holdouts restantes y otros acreedores que a la fecha del presente no han celebrado acuerdos de pago con Argentina continúan en los EE.UU. y en otras jurisdicciones. Las consecuencias de fallos de distintos juzgados posiblemente inconsistentes son poco claras.

Si bien el gobierno precedente de Macri había conseguido un importante financiamiento, a través del Acuerdo Standby, tal como se detalló precedentemente, teniendo en cuenta que Argentina (i) todavía no ha logrado el canje del 100% de su deuda y, hasta ahora no ha logrado arreglar totalmente los reclamos de los acreedores disidentes; y (ii) cuenta con una deuda pública por encima del 90% de su PBI; podría ver restringida su capacidad de seguir accediendo a los mercados de capitales internacionales, o podría verse a su vez, limitada debido al encarecimiento del crédito.

Los litigios iniciados por los acreedores disidentes así como los reclamos planteados ante el CIADI y la UNCITRAL pueden traer aparejado fallos contra el Gobierno Nacional que pueden tener como resultado embargos (como oportunamente se ha hecho por ejemplo con la Fragata Libertad, buque escuela de la Armada Argentina, que estuvo embargada en las costas de Ghana a pedido de uno de los fondos acreedores de la Argentina) o medidas de inhibición contra los bienes de la Argentina que el Gobierno Nacional pensaba utilizar para otros fines. Por lo tanto, podría suceder que el Gobierno Nacional no cuente con los recursos financieros necesarios para implementar las reformas y fomentar el crecimiento, lo que podría generar un efecto adverso sobre la economía argentina y, consecuentemente, sobre los negocios de la Sociedad. Por otra parte, la incapacidad de la Argentina para obtener crédito de los mercados internacionales podría tener un efecto negativo sobre la propia capacidad de la Sociedad para acceder a los mercados internacionales de crédito para financiar sus operaciones y su crecimiento.

Las fluctuaciones en el valor del peso respecto del Dólar pueden afectar adversamente la economía argentina, y en consecuencia nuestros resultados operativos y situación financiera.

El valor del Peso ha fluctuado de manera significativa en el pasado, y podría seguir haciéndolo en el futuro. La devaluación del Peso ocurrida en 2002, a pesar de haber tenido un efecto positivo en los sectores de la Argentina orientados hacia la exportación, tuvo un impacto negativo en la situación financiera de negocios e individuos. En tal sentido, tuvo un impacto negativo en la capacidad de las empresas y del Gobierno para honrar sus deudas en moneda extranjera e, inicialmente, derivó en altos niveles de inflación, reduciendo así el poder de compra de los salarios e impactando negativamente en aquellas actividades cuyo éxito dependía de la demanda local.

Inicialmente, luego del abandono de la convertibilidad, la moneda argentina se devaluó fuertemente para luego revertir parcialmente ese movimiento. A partir de allí, el peso comenzó una nueva tendencia de suave depreciación, con algunos breves períodos en los que se movió en dirección opuesta. Durante la segunda mitad de 2013 la velocidad de depreciación se aceleró en medio de un proceso de caída en las reservas internacionales del BCRA que había comenzado algunos meses antes y que no se detuvo a pesar de la progresiva depreciación, pasando de US\$43.290 millones en 2012 a US\$27.731 millones en 2013 y a US\$26.939 millones en marzo de 2014, de acuerdo a información publicada por el BCRA. Durante el mes de enero de 2014 se aceleró el ritmo de devaluación con un tipo de cambio de cierre de \$8,01 por US\$1,00 al 31 de enero de 2014 y de \$8,551 por US\$1,00 al 31 de diciembre de 2014, lo cual impactó en diversos sectores de la economía argentina orientados no solo a la exportación, y afectando sobre la situación financiera de un gran número de empresas y personas físicas que vieron dificultado el cumplimiento de sus deudas en moneda extranjera.

El 17 de diciembre de 2015, el entonces ministro de Hacienda y Finanzas, Alfonso Prat-Gay, anunció el fin del “cepo cambiario” (conjunto de medidas cambiarias implementadas por el Gobierno Nacional con el objetivo de restringir la adquisición, el ingreso y egreso de moneda extranjera), que regía en Argentina desde finales de 2011. Como consecuencia de dicha medida, con fecha 17 de diciembre de 2015 el peso se devaluó de Ps. 9,79 por US\$1 a \$13,75 por US\$1, lo que significó una devaluación de más de un 40%, representando la mayor devaluación del peso desde enero de 2014, según las negociaciones publicadas por el BCRA. En 2015 hubo una devaluación de aproximadamente el 52% del peso frente al Dólar, incluyendo una devaluación del 10% desde enero a septiembre de 2015 y del 38% en el último trimestre del año 2015, la cual sucedió principalmente después del 16 de diciembre de 2015, como consecuencia de una importante reforma económica implementada por la nueva administración del presidente Mauricio Macri. Durante el 2016 el peso siguió devaluándose alcanzando aproximadamente un 22,6% interanual. Posteriormente la devaluación durante el año 2017, 2018 y 2019 fue de aproximadamente un 17,5%, 100% y 63%, respectivamente.

En virtud de la elevada tasa de devaluación del peso, Guido Sandleris, el entonces presidente del BCRA, presentó un plan en el que, entre otros puntos, estableció una zona de no intervención cambiaria bajo el sistema denominado de bandas de flotación, el cual prevé que el BCRA pueda retirar pesos del mercado a través de licitaciones diarias de Letras de Liquidez (“Leliqs”) que sólo comprarán los bancos. Por su parte, se estableció inicialmente que el BCRA podrá intervenir vendiendo Dólares cuando el tipo de cambio supere los \$44 por dólar y comprando cuando el tipo de cambio baje de los \$34 por Dólar (pautas ajustables trimestralmente), considerándose la zona intermedia, como de “no intervención”. Dicha banda cambiaria fue actualizada de acuerdo a lo previsto, encontrándose a la fecha de este Prospecto fijada entre \$39,75 y \$51,45 por Dólar. Asimismo, el BCRA ha informado que congelará la banda de no intervención cambiaria hasta fin de año, a fin de estabilizar la brecha establecida entre el techo y piso de la banda, en torno al 30 por ciento. No obstante ello, el 29 de abril de 2019, el Comité de Política Monetaria (el “COPOM”) ha introducido ciertas modificaciones a dicho régimen monetario cambiario, a fin de controlar la creciente volatilidad cambiaria. De esta manera, el COPOM informó que (i) el BCRA podrá realizar ventas de dólares aún si el tipo de cambio se ubicara por debajo de \$51,45; (ii) si el tipo de cambio se ubicara por encima de \$ 51,45, el BCRA incrementará de USD 150 a USD 250 millones el monto de la venta diaria estipulada hasta ahora, con la posibilidad de determinar la realización de intervenciones adicionales en caso que acontezcan episodios de excesiva volatilidad; y (iii) hasta fines de junio no comprará dólares si el mercado perforara el piso de la zona de no intervención, es decir, por debajo de \$39,75 por Dólar.

Sin perjuicio de la existencia del sistema de bandas implementado por COPOM, a partir de los resultados de las PASO, el Dólar Estadounidense perforó el techo establecido.

El 22 de julio de 2019, el COPOM estableció que el cumplimiento de la meta de base monetaria pasa a ser bimestral para julio-agosto, manteniendo la meta en \$1.343 mil millones. Los bancos están integrando encajes durante julio por un monto mayor al requerido para el bimestre, esperando una integración menor en agosto. Esta medida se toma para que no haya una contracción excesiva en julio y una expansión excesiva en agosto. Además, se mantiene la tasa mínima de Leliqs en 58% hasta la publicación del dato de inflación de julio de 2019 que será el 15 de agosto de 2019, donde será revisada de acuerdo a la evolución de la inflación, expectativas y condiciones externas. Por último, aumentan 3 puntos porcentuales los encajes por plazo fijo remunerados con Leliqs, para aumentar la transmisión a las tasas pasivas.

El 18 de septiembre de 2019, el COPOM mediante un comunicado oficial del BCRA, anunció nuevas metas que contemplan un crecimiento de la base monetaria del 2,5% mensual en septiembre y octubre. En el caso de septiembre, la variación se considera respecto de la meta bimestral de julio-agosto, quedando la meta de base monetaria para el mes de septiembre en \$1.377 mil millones de pesos. Asimismo, las metas serán ajustadas de acuerdo a las operaciones cambiarias netas que realice el BCRA desde la fecha de publicación de este comunicado. COPOM considera que estas medidas permitirán sostener una tasa de interés real positiva y retomar el proceso de desinflación a partir de octubre de 2019.

Con fechas 19 y 26 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020, el BCRA, bajo la nueva administración de Miguel Pesce, redujo la tasa de referencia de Leliqs desde 63% a 58%, 55% y 52% respectivamente. El BCRA comunicó que dicha baja fue adoptada de acuerdo a los avances en la concertación del Acuerdo Nacional, el Acuerdo de Precios Cuidados y la cercana modificación de los plazos de las Leliqs en la búsqueda de la definición de una curva de tasa de interés en pesos.

Asimismo, en contexto económico internacional, la Reserva Federal de los Estados Unidos (“**FED**”) aumentó considerablemente su tasa de referencia durante el año 2018, alcanzando el 2,5%. Ello encareció sustancialmente el costo de financiamiento en los mercados internacionales, al propio tiempo que motivó la migración de los inversores desde economías de riesgo y emergentes, hacia las economías centrales (*fly to quality*). No obstante, en julio del corriente, la FED ha anunciado un primer recorte de la tasa de 0,25% (la primera vez que lo hacía en 11 años, desde la crisis financiera del 2008) y en septiembre un segundo recorte de 0,25%, por lo cual la tasa de referencia se ubicó en la banda de 1,75% a 2%. Si bien la FED ha anunciado que durante el 2019 no realizará aumentos en la tasa de referencia, si finalmente la entidad resolviera continuar con su política de aumento de las mismas, ello podría tener un profundo impacto en el financiamiento soberano y corporativo de la Argentina.

Asimismo, a la fecha del presente Prospecto no puede precisarse si el Acuerdo Standby con el FMI logrará cumplir con el objetivo, ni cuáles serán las medidas que el Gobierno Nacional adoptará a fin de cumplir con las directivas del FMI, y sus consecuencias sobre la economía argentina en general o sobre la actividad de la Sociedad en particular.

Adicionalmente, en un contexto de fuerte volatilidad del mercado cambiario, la cual podría acentuarse en las vísperas de las próximas elecciones presidenciales, e inestabilidad de la economía argentina en general, los resultados de las operaciones y la situación patrimonial y financiera de la Sociedad podrían resultar adversamente afectados.

En virtud de lo expuesto, no es posible asegurar que la moneda argentina no se devaluará o apreciará considerablemente en el futuro. Una depreciación significativa del peso podría generar, entre otros efectos, un incremento en la tasa de inflación y un encarecimiento del costo del pago de la deuda pública denominada en moneda extranjera. Por su parte, una apreciación de la moneda local podría tener un impacto negativo en la competitividad de la economía argentina y, en consecuencia, generar un deterioro en la balanza comercial.

Además, la caída del nivel de reservas del Banco Central por debajo de un determinado nivel podría generar dudas sobre la estabilidad de la moneda y sobre la capacidad del país de hacer frente a situaciones de inestabilidad. Cabe destacar que hasta que el Gobierno Nacional asumió en sus funciones, el nivel de reservas internacionales se había deteriorado significativamente, pasando de US\$47,4 mil millones al 1 de noviembre de 2011 a US\$25,6 mil millones al 31 de diciembre de 2015, lo cual generaba una reducción de la capacidad del Gobierno Nacional para intervenir en el mercado de cambios restringiendo el acceso a dichos mercados para las empresas del sector privado.

De esta forma tanto una apreciación como una depreciación del peso o una caída pronunciada en el nivel de reservas podrían tener efectos adversos sobre la economía argentina y, en caso de que esto ocurriera, las operaciones y los negocios de TGLT podrían verse afectados negativamente.

No podemos asegurar que la exactitud de las estadísticas de inflación oficiales de Argentina cumplirá con las normas internacionales.

En enero de 2007, el INDEC modificó la metodología para calcular el IPC. Cuando el INDEC adoptó el referido cambio de metodología, el gobierno argentino reemplazó a varios funcionarios claves del INDEC, provocando denuncias por intromisión gubernamental por parte del personal técnico de la institución. El FMI solicitó a Argentina la clarificación la metodología del INDEC utilizada para calcular sus tasas de inflación en varios momentos.

El 23 de noviembre de 2010, el gobierno argentino inició una consulta al FMI solicitando asistencia técnica para elaborar nueva información del IPC con el fin de modernizar el sistema estadístico actual. En el primer trimestre de 2011, un equipo técnico del FMI comenzó a colaborar con el INDEC a los fines de crear el nuevo índice. Sin perjuicio de tales esfuerzos, los informes publicados posteriormente por el FMI establecieron que su equipo entregó medidas de inflación alternativas para la observación macroeconómica, incluyendo información producida por fuentes privadas, y declararon que dichas mediciones resultaban en tasas de inflación considerablemente superiores a las publicadas por el INDEC desde el 2007. En consecuencia, el FMI instó a Argentina a adoptar medidas para la mejora de la calidad de los datos utilizados por el INDEC. En una reunión celebrada el 1 de febrero de 2013, el

Directorio Ejecutivo del FMI destacó que los avances en la implementación de las medidas correctivas desde septiembre de 2012 habían sido insuficientes. Como resultado, el FMI emitió una declaración de censura contra la Argentina por el incumplimiento de sus obligaciones y la instó a adoptar medidas correctivas para hacer frente a la inexactitud de los datos de inflación y PBI en forma inmediata.

A los fines de mejorar la calidad de los datos oficiales, se estableció un nuevo índice de precios al consumidor (el “IPCNu”) el 13 de febrero de 2014. La inflación medida de acuerdo con el IPCNu fue del 23,9% en 2014, 31,6% en 2015 y 31,4% en 2016. El IPCNu representa el primer indicador nacional en Argentina para medir los cambios en los precios de consumo final de los hogares. Mientras que el índice de precios anterior sólo medía la inflación en el área del Gran Buenos Aires, el IPCNu se calcula midiendo los precios de bienes en los principales centros urbanos de las 23 provincias argentinas y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El 15 de diciembre de 2014, el FMI reconoció la evolución de las autoridades argentinas a los fines de remediar la provisión de datos, pero demoró la evaluación definitiva del nuevo índice de precios.

El 8 de enero de 2016, ante la imposibilidad histórica del INDEC de emitir datos estadísticos confiables, el gobierno de Macri emitió un decreto de necesidad y urgencia suspendiendo la publicación de información estadística. El INDEC suspendió todas las publicaciones relativas a datos estadísticos hasta que se completara el proceso de reorganización técnica y se recompusiera la estructura administrativa del INDEC. Al final de este proceso de reorganización y recuperación, el INDEC comenzó a reanudar progresivamente la publicación de información oficial. El INDEC recalculó el PBI histórico y la revisión de las mediciones mostró que el PBI aumentó un 2,4% en 2013, se contrajo un 2,5% en 2014, aumentó un 2,7% en 2015 y se contrajo un 1,8% en 2016.

El 9 de noviembre de 2016, el FMI luego de analizar el progreso alcanzado respecto de la exactitud de las estadísticas oficiales sobre el IPC, resolvió levantar la “moción de censura” impuesta en el año 2013, y determinó que el IPC argentino cumple actualmente con las normas internacionales. A pesar de ello, no podemos garantizar que no vuelva a existir incertidumbre en relación con la exactitud de los indicadores económicos oficiales. Si, a pesar de los cambios introducidos en el INDEC por el gobierno de Macri continúan existiendo diferencias entre las cifras publicadas por el INDEC y las informadas por consultoras privadas, habría una importante pérdida de confianza en la economía argentina, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones. Asimismo, no podemos asegurar que la nueva administración de Alberto Fernández respete el estándar de las normas internacionales en relación a la preparación de los índices.

La reforma de la Carta Orgánica del Banco Central y la Ley de Convertibilidad pueden afectar adversamente la economía argentina.

El 22 de marzo de 2012, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 26.739, que modificó la carta orgánica del Banco Central y la Ley N° 23.298 (la “**Ley de Convertibilidad**”). Esta nueva ley modifica los objetivos del Banco Central (establecidos en su Carta Orgánica) incluyendo un mandato centrado en promover programas de equidad social, además de desarrollar la estabilidad de la política monetaria y financiera. Un componente clave de la reforma de la Carta Orgánica del Banco Central está asociado al uso de las reservas internacionales. En virtud de la reforma, las reservas del Banco Central pueden ser puestas a disposición del gobierno argentino para cancelar una deuda o para financiar el gasto público. Durante 2013, las reservas en Dólares Estadounidenses mantenidas en el Banco Central disminuyeron a US\$ 30.600 millones de US\$ 43.300 millones en 2012, mientras que en 2014 aumentaron a US\$ 31.400 millones. Las reservas del Banco Central en moneda extranjera cerraron el 31 de diciembre de 2015 en US\$ 25.600 millones, en US\$ 39.300 millones al 30 de diciembre de 2016, en US\$ 55.100 millones al 29 de diciembre de 2017, en US\$ 65.806 millones al 28 de diciembre de 2018, en US\$67.800 millones al 13 de mayo de 2019, para reducirse a un monto total de US\$48.703 millones al 30 de septiembre de 2019 y de US\$45.291 millones al 20 de enero de 2020. El uso por parte del gobierno argentino de las reservas del Banco Central para cancelar deuda o financiar gasto público podría causar que la economía argentina sea más vulnerable a índices elevados de inflación o a shocks externos, pudiendo afectar adversamente nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

La economía argentina puede ser adversamente afectada por acontecimientos económicos en otros mercados y por efectos de “contagio” más generales, los que pueden tener un efecto sustancialmente adverso en el crecimiento económico de Argentina.

Los mercados financieros y de valores negociables de Argentina están influenciados, en diversos grados, por la situación económica y financiera de otros mercados globales. El escenario internacional muestra señales contradictorias de crecimiento global, junto con una gran incertidumbre financiera y cambiaria. Si bien dichas condiciones pueden variar de país en país, las reacciones de los inversores frente a los acontecimientos que suceden en un país pueden afectar el flujo de capital hacia las emisoras de otros países, y en consecuencia afectar los precios de negociación de sus valores negociables. Un menor flujo de capitales y precios más bajos en el mercado de valores negociables de un país podrían tener un efecto adverso sobre la economía real de dichos países en la forma de tasas de interés más elevadas y volatilidad cambiaria. Durante los períodos de incertidumbre en los mercados

internacionales, los inversores generalmente eligen invertir en activos de alta calidad por sobre activos de mercados emergentes. Esto ha causado un impacto adverso sobre la economía argentina y podría continuar afectando en forma adversa la economía del país en el futuro cercano. El 20 de junio de 2018, MSCI Inc., empresa líder proveedora de índices y servicios y herramientas de construcción de carteras y de gestión de riesgo para inversores globales (“MSCI”), reclasificó y promovió a la Argentina a la categoría de mercado emergente después de haber caído en la categoría de mercado fronterizo en mayo de 2009. El 19 de febrero de 2019, MSCI ratificó el regreso de la Argentina a la categoría de mercado emergente pero manteniéndola también y excepcionalmente como mercado de frontera, en un segundo índice que mezcla ambas categorías. Esta decisión de MSCI se debe a que, si bien el PBI per cápita de 2017 para Argentina basado en los últimos datos del Banco Mundial es más alto que el umbral para las categorías de altos ingresos, los últimos desarrollos del mercado en Argentina, incluyendo una devaluación de la moneda particularmente significativa, obligan a revisar la elegibilidad del mercado en base al PBI per cápita de 2018, que aún no está disponible. El 13 de mayo de 2019, el MSCI confirmó la reclasificación de Argentina incluyéndola en el Índice de Mercados Emergentes MSCI. No obstante, MSCI continuará restringiendo la inclusión en el índice únicamente a los valores negociables debidamente listados en el extranjero de compañías argentinas, tales como American Depositary Receipts, en respuesta a los inversores institucionales internacionales que declararon que se necesita mayor liquidez del mercado local antes de considerar cambiar de listado en el extranjero a estar listados en mercados locales. MSCI reevaluará su decisión en tanto las condiciones de liquidez de ByMA continúen mejorando. La mayoría de las economías emergentes han sido afectadas por el cambio en la política monetaria de Estados Unidos, dando lugar a la abrupta enajenación de posiciones de activos especulativos, depreciaciones y mayor volatilidad en el valor de sus monedas y altas tasas de interés. La apreciación general del dólar estadounidense, resultante de una política monetaria estadounidense más restrictiva, contribuyó a la caída del precio internacional de las materias primas, aumentando las dificultades de los países emergentes que son exportadores de estos productos. Existe incertidumbre mundial sobre el grado de recuperación económica en los Estados Unidos, sin señales positivas importantes de otros países desarrollados y mayor riesgo de una desaceleración general en los países emergentes, en especial China.

Por otra parte, los recientes desafíos enfrentados por la Unión Europea para estabilizar las economías de algunos de sus miembros, tales como Grecia, han tenido implicancias internacionales que afectaron la estabilidad de los mercados financieros globales, lo que ha obstaculizado a las economías a nivel mundial. Los ministros de finanzas de la zona euro, en una reunión celebrada en agosto de 2015, acordaron un tercer acuerdo de rescate para Grecia, que requirió la aprobación de varios países como Alemania, uno de sus principales acreedores.

Si bien las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los acontecimientos que se producen en un país podría afectar sustancialmente el flujo de capitales hacia otros países. Las reacciones de los inversores internacionales respecto de los hechos que ocurren en un mercado a veces reflejan un efecto “contagio” por el cual toda una región o clase de inversión se ve desfavorecida debido a los inversores internacionales. La Argentina podría verse afectada por hechos económicos o financieros negativos ocurridos en otros países, que a su vez pueden causar un efecto adverso en nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones. Los menores flujos de capitales y la baja en los precios de valores negociables afectan negativamente la economía real de un país a través de tasas de interés elevadas o volatilidad de la moneda. La economía argentina se vio impactada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que tuvieron lugar en diversas economías emergentes durante la década del 90, incluyendo los de México de 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación brasileña en enero de 1999.

Asimismo, la salida de flujos hacia mercados emergentes también afectó a la Argentina provocando un deterioro de su riesgo país que llegó a 1008 puntos básicos el 3 de junio 2019, según el J.P. Morgan EMBI+Index, deteriorando las condiciones para acceder a nuevos financiamientos externos.

El 7 de noviembre de 2018, Fitch Ratings rebajó el panorama de calificación de Argentina de estable a ‘B’ (negativa) y en agosto de 2019 rebajo nuevamente a la calificación de “CCC”. Estas debilidades se equilibran con un alto ingreso per cápita, una economía grande y diversificada y mejores calificaciones de gobernabilidad, aunque estas fortalezas estructurales han proporcionado un apoyo limitado al perfil crediticio soberano, como lo demuestra su débil historial de pago de la deuda.

En los años 2008 y 2009, la Argentina vio afectada su situación económica y crediticia por la crisis bancaria y financiera originada en los EE.UU. por las tenencias de las entidades financieras de carteras de créditos hipotecarios para la vivienda de alto riesgo (subprime) y por otros eventos que afectan al sistema financiero global y a las economías desarrolladas. Desde el comienzo de la crisis, las principales instituciones financieras del mundo sufrieron pérdidas considerables, la desconfianza en el sistema financiero internacional aumentó, y varias entidades financieras cesaron su actividad o fueron rescatadas por los reguladores de sus países. La desestabilización del sistema financiero rápidamente se trasladó a la industria y al comercio estadounidense e internacional, no sólo por verse limitado el financiamiento de los mismos, sino también por haber sido afectado el ahorro de los consumidores,

sus fuentes laborales, así como sus expectativas, potenciando la recesión y generando una disminución del consumo, del comercio internacional y de la producción industrial. El Gobierno de los EE.UU. aprobó una serie de planes para destinar miles de millones de dólares a fin de mitigar las consecuencias de la mencionada crisis. Algunos programas han tenido por objetivo la compra de deudas incobrables de bancos y otras entidades, a fin de permitirles sanear sus balances. Adicionalmente, la Reserva Federal de los EE.UU. anunció otros planes que incluían adquirir deuda sin garantía a corto plazo de empresas, a fin de permitirles obtener liquidez, así como inversiones en áreas de infraestructura, educación, salud e investigación y desarrollo de nuevas fuentes de energía.

La situación mundial tuvo y tiene efectos significativos de largo plazo en América Latina y en Argentina, principalmente en la falta de acceso al crédito internacional, la salida de capitales, el impacto en la confianza de los consumidores, menores demandas de los productos que Argentina exporta al mundo, principalmente productos agroindustriales, y reducciones significativas de la inversión directa externa.

Por su parte, los gobiernos europeos ejecutaron otros planes de salvataje para frenar la inestabilidad del sistema financiero y detener así la caída de los mercados, por un total de aproximadamente 1,96 billones de dólares. Sin embargo, ciertos países de la zona Euro continúan evidenciando dificultades económicas por la recesión que los afecta y el déficit fiscal, particularmente a España, Grecia e Italia. Asimismo, los gobiernos de los países centrales conjuntamente con los del G-20 diseñaron y sancionaron medidas destinadas a fortalecer los balances de los bancos y de las principales compañías industriales, mediante la estatización parcial o el otorgamiento de préstamos blandos, todo ello con el objeto de mantener el nivel de actividad de la economía local e internacional. Asimismo, las reformas se dirigían a rediseñar la arquitectura financiera internacional y de los organismos internacionales.

Por otra parte, el 23 de junio de 2016, en el Reino Unido se realizó un referéndum respecto de si el Reino Unido debía seguir siendo parte o no de la Unión Europea, el cual fue denominado “Brexit” por su abreviatura en inglés que significa la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Conocida la noticia sobre la victoria del Brexit en el Reino Unido, la primera ministra del Reino Unido, Theresa May, designó a David Davis como secretario británico para la salida de la Unión Europea. Nunca antes un país miembro de la Unión Europea había abandonado esta unión política y económica de 28 países desde sus inicios.

Se estima entre las posibles consecuencias negativas del Brexit, una potencial crisis económica en el Reino Unido, y una disminución de inversión en los servicios públicos e inversión extranjera. El Departamento del Tesoro británico analizó las posibles consecuencias y llegó a la conclusión de que es posible que se produzca una recesión a corto plazo. El mayor impacto de la eventual salida sería sobre el Reino Unido, aunque se estima que el impacto podría ser también significativo sobre los demás estados miembros. El Reino Unido está totalmente dividido en esta cuestión, es así que en Escocia votaron prácticamente en su totalidad por seguir formando parte de la Unión Europea, lo que podría provocar la salida de Escocia del Reino Unido.

No obstante, sin perjuicio de los intentos realizados en tres oportunidades por la ministra Theresa May (quien ha renunciado a su cargo como primera ministra del Reino Unido), el Parlamento Británico no ha logrado obtener las mayorías necesarias para la aprobación de los términos de su salida de la Unión Europea, por lo cual la Unión Europea extendió el plazo que originalmente fue establecido hasta el 29 de marzo de 2019, hasta el 22 de mayo de 2019 para poder llevar a cabo el Brexit. En caso que el Parlamento Británico no logre formalizar un acuerdo para su salida, el Reino Unido podría verse obligado a salir de la Unión Europea sin un plan de acción preestablecido, lo que podría desencadenar una crisis profunda en la economía británica. Sin perjuicio de ello, miembros del Parlamento Británico se han manifestado con optimismo en relación a la posibilidad de que la Unión Europea otorgue un nuevo plazo para que Reino Unido realice el Brexit de forma ordenada.

Recientemente, una mayoría de diputados de la Cámara de los Comunes, 438 frente a 20, ha dado luz verde al adelanto electoral propuesto por Boris Johnson. Los ciudadanos británicos volverán a votar el próximo 12 de diciembre. Es esperable que si Johnson consigue un nuevo mandato, este llevará a término el Brexit y termine con la situación de estancamiento actual que ha llevado a que la salida de Reino Unido de la Unión Europea se retrase hasta inicios del próximo año.

Donald Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos el 8 de noviembre de 2016 y asumió el cargo el 20 de enero de 2017. La elección ha generado inicialmente volatilidad e incertidumbre en los mercados de capitales mundiales. La administración Trump ha implementado una reforma tributaria integral y ha comenzado a implementar políticas más proteccionistas. El efecto de estas políticas en la economía global continúa siendo incierto. La Reserva Federal de los Estados Unidos aumentó la tasa de interés de los fondos federales, lo que ha generado una volatilidad adicional en Estados Unidos y en los mercados internacionales. Los cambios en las condiciones sociales, políticas, regulatorias y económicas en los Estados Unidos o en leyes y políticas que rigen el comercio exterior podrían crear incertidumbre en los mercados internacionales y podrían tener un impacto negativo en las economías de mercados emergentes, incluida la economía argentina, que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio, las condiciones financieras y el resultado de nuestras operaciones. El efecto de estas políticas más proteccionistas en la economía global sigue siendo incierto.

En cuanto a las consecuencias del eventual Brexit en Argentina, en principio, el debilitamiento de la libra y el euro, ha producido una importante revalorización del dólar en todo el mundo y como consecuencia también en la Argentina. Con una apreciación del dólar y una mayor aversión al riesgo, habría un efecto negativo en el precio de las materias primas, lo que se vería reflejado en los productos que exporta la Argentina a Europa. Otra de las consecuencias directas de la salida de Gran Bretaña (que se estima sea un proceso que duraría alrededor de dos años) será la baja en los precios de la mayoría de los commodities, un factor que, aunque no debería mantenerse a mediano plazo ya que se dará simplemente por la incertidumbre inicial del mercado, de mantenerse podría afectar al país.

Durante 2018, la lira turca sufrió una fuerte depreciación frente al dólar, la cual se acentuó luego de que el presidente Donald Trump anunciara una sanción comercial aumentando el arancel al acero y aluminio en agosto. La economía de Turquía presenta un alto déficit de cuenta corriente y una fuerte exposición hacia factores externos, tales como la suba de las tasas de interés de la Fed. El efecto contagio hacia otros países es alimentado por la profunda interconexión de los bancos europeos –BBVA, Unicredit y BNP Paribas—al mercado euroasiático.

Por otra parte, Argentina también puede verse afectada por otros países que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales, como los Estados Unidos o China. En particular, China, que es el principal importador de los commodities argentinos, experimentó una devaluación del yuan frente al dólar estadounidense desde fines de 2015, lo que ha afectado adversamente a varias empresas con una sustancial exposición a ese país. La devaluación del yuan ha continuado durante 2016 y el crecimiento del PBI de China se ha desacelerado en 2016 y 2017. La desaceleración de la economía china y el aumento de la volatilidad de sus mercados financieros podrían tener un impacto en los mercados financieros a nivel mundial, lo cual, a su vez, podría aumentar el costo y la disponibilidad de la financiación para las compañías argentinas, tanto a nivel local como internacional. A partir de abril de 2018, Estados Unidos impuso aranceles a las importaciones de acero y aluminio de China, Canadá y países de la Unión Europea. En julio de 2018, Estados Unidos comenzó a aplicar pesados aranceles sobre un total de US\$34.000 millones de importación de productos chinos, en particular de tecnología de punta, lo que llevó a China a tomar represalias imponiendo similares aranceles sobre los productos de los Estados Unidos y presentó una queja formal ante la Organización Mundial de Comercio (la “OMC”). El 10 de julio de 2018, la Oficina del Representante de Comercio de los Estados Unidos (Office of the U.S. Trade Representative –USTR-) anunció un impuesto del 10% a una lista de 5.745 productos chinos, implementado a partir del 24 de septiembre de 2018. El aumento de los gravámenes provocó la inquietud de los inversores, y si bien el presidente Trump informó, durante la cumbre del G-7, que el país asiático quiere retomar las negociaciones e incluso sugirió que podrían cerrar un acuerdo, la guerra comercial se ha intensificado y ya lleva más de un año vigente.

Asimismo, Rusia anunció tarifas suplementarias del 25% al 40% a la importación de productos estadounidenses frente a los aranceles de Estados Unidos a la importación de acero y aluminio, que también habían sido objeto de demanda ante la OMC. De este modo, la decisión de Trump inició un conflicto de consecuencias imprevisibles, por la escala de los adversarios los efectos sistémicos.

Además, la Argentina se ve afectada por acontecimientos en las economías de sus principales socios comerciales, como por ejemplo Brasil, que ha devaluado su moneda a principios de febrero de 2015, haciendo que el real sufra la depreciación más pronunciada de la década. En febrero de 2016, Standard & Poor's rebajó la calificación crediticia de Brasil a BB. Dicha baja en la calificación fue seguida por la agencia Fitch Rating y Moody's en diciembre de 2015 y febrero de 2016, respectivamente, la cual también rebajó la calificación de Brasil a BB+ y Ba2, para dichos años respectivamente.

Asimismo, la actual crisis institucional en Brasil vinculada a casos de corrupción que implicaban a figuras políticas y económicas de gran relevancia, condujo a una de las más graves caídas de la historia económica brasileña durante los años 2014 y 2015, lo que ha tenido efecto sobre todos sus socios comerciales; y, muy especialmente, sobre la República Argentina. A partir de la acusación y posterior destitución de la ex presidente Dilma Rousseff y la asunción del vicepresidente Michel Temer a la primera magistratura, los indicadores económicos brasileños han demostrado un notable mejoramiento. A su vez, el 28 de octubre de 2018 se celebraron las elecciones presidenciales en Brasil, resultando ganador en ballottage con el 55,1% de los votos el candidato Jair Bolsonaro, quien asumió su mandato el 1 de enero de 2019. No podemos predecir cuál será el impacto en la economía global, y particularmente en Argentina, de las políticas de Bolsonaro y, consecuentemente, en el resultado de nuestro negocio, las condiciones financieras y el resultado de nuestras operaciones.

Por otra parte, Argentina también puede verse afectada por otros países que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales, tales como República Popular China, la cual ha devaluado el yuan significativamente desde fines de 2015, lo que ha afectado adversamente a varias empresas con una sustancial exposición a ese país. La devaluación del yuan ha continuado durante el 2018 y el crecimiento de la economía china se ha desacelerado.

El 28 de junio de 2019 el gobierno argentino acordó los términos del Acuerdo de Asociación Estratégica Unión Europea-Mercosur en virtud del cual la Unión Europea bajará los aranceles a la compra de productos del Mercosur tanto de origen agrícola como industrial y viceversa. Este acuerdo aún debe recorrer varios pasos legales –incluso

su aprobación parlamentaria– antes de entrar en vigencia. El mismo establece una disminución periódica a los aranceles, por lo que el arancel cero no será inmediato ni por cantidades ilimitadas para las ventas desde el Mercosur a la Unión Europea. Las condiciones económicas a nivel global también podrían resultar en una devaluación de monedas y tipos de cambio regionales, incluido el peso, lo que probablemente causaría volatilidad en Argentina.

Los acontecimientos descriptos pudieron tener efectos nocivos sobre la economía argentina y, en caso de haberse extendido en el tiempo o profundizado, hasta materialmente negativos, en la economía, el sistema financiero y el mercado bursátil argentino, lo que a su vez podría afectar adversamente la situación patrimonial o financiera o de otro tipo, los resultados, las operaciones y los negocios de TGLT.

Medidas del gobierno, al igual que presiones de los sindicatos, pueden requerir aumentos salariales o beneficios adicionales, los cuales podrían incrementar los costos operativos de las empresas.

En el pasado, el Gobierno Nacional sancionó leyes y reglamentaciones obligando a empresas privadas a mantener ciertos niveles de salarios y a proporcionar beneficios extras para sus empleados. Además, los empleadores tanto del sector público como del sector privado se han visto sometidos a intensas presiones por parte de su personal, o de los sindicatos que los representan, en demanda de subas salariales y ciertos beneficios para los trabajadores.

Las relaciones laborales en Argentina, como ser la Ley N° 20.744 y la Ley de Convenciones Colectivas de Trabajo N° 14.250, se rigen por leyes específicas que, entre otras cosas, establecen cómo se han de llevar a cabo las negociaciones salariales y de otros temas laborales. Cada sector industrial o comercial está regulado por un convenio colectivo de trabajo que agrupa a las empresas por sector y por gremio. Si bien el proceso de negociación está estandarizado, cada asociación de actividad industrial o comercial negocia los aumentos salariales y beneficios laborales con el sindicato pertinente. En la construcción, los salarios se fijan sobre una base anual a través de negociaciones entre las asociaciones que representan a las empresas constructoras y el sindicato de trabajadores de la construcción.

El Ministerio de Trabajo de la Nación media entre las partes y en última instancia aprueba el aumento salarial anual que se aplicará en la actividad de construcción. Las partes están obligadas a cumplir con la decisión final una vez que es aprobada por el Ministerio de Trabajo de la Nación y deben cumplir con los aumentos de salarios establecidos para todos empleados que están representados por el sindicato de la construcción y a los que se aplica el convenio colectivo de trabajo.

Asimismo, cada empresa puede, independientemente de los aumentos salariales obligatorios negociados con el sindicato, otorgar aumentos adicionales basados en el mérito a sus empleados y usar un esquema salarial variable.

Los empleadores argentinos, tanto en el sector público como privado, han experimentado significativas presiones de parte de sus empleados y los sindicatos para aumentar los salarios y para proporcionar beneficios para empleados adicionales. Debido a los altos índices de inflación, empleados y organizaciones laborales están demandando aumentos salariales significativos. En agosto de 2012, el Gobierno Nacional estableció un incremento del 25% en el salario mínimo mensual a \$2.875, efectivo desde febrero de 2013. El Gobierno Nacional incrementó el salario mínimo a \$3.300, \$3.600 y \$4.400 en agosto de 2013, enero y septiembre de 2014, respectivamente, y a \$5.588 en agosto de 2015. A partir de enero de 2017 el salario mínimo se aumentó a \$8.060 y, mediante la Resolución 3-E/2017 del Ministerio de Trabajo, se lo fijó en \$8.860, \$9.500 y \$10.000 a partir de julio de 2017, enero de 2018 y julio de 2018. Debido a altos niveles de inflación, empleadores tanto del sector público como del privado están experimentando presiones significativas de los gremios y sus empleados para aumentar más los salarios.

En noviembre de 2017 el Gobierno Nacional envió al Congreso un proyecto de ley de reforma laboral con la finalidad de adoptar un conjunto de medidas a implementarse en materia de regularización del empleo no registrado, combate contra la evasión laboral, registración y modificaciones al marco normativo de las relaciones del trabajo; entre otras. No obstante, a la fecha del presente Prospecto, el proyecto no contó con la aprobación del Congreso y ha perdido estado parlamentario.

Durante el 2018 se multiplicaron las movilizaciones y paros nacionales contra el Gobierno Nacional, convocados por distintas agrupaciones sociales y sindicales. Tal es así que la Argentina sufrió 3 paros totales a lo largo de todo el país durante el 2018. Los distintos reclamos se debieron principalmente a los ajustes salariales, ajustes de tarifas, despidos y el Acuerdo Standby con el FMI. En lo que respecta al 2019, los reclamos sindicales se concentraron en el gremio docente en una primera etapa y posteriormente en los gremios de transporte, fomentadas principalmente por el sindicato de camioneros dirigido por el sindicalista Hugo Moyano.

En el futuro, el Gobierno Nacional podría tomar nuevas medidas que determinen aumentos de sueldo o beneficios adicionales para los trabajadores, y la fuerza de trabajo y los gremios laborales pueden llegar a aplicar presión para tales medidas. Cualquier incremento de salarios o beneficios para empleados podría resultar en mayores costos y afectar el resultado de operaciones de empresas argentinas, incluida la nuestra.

La economía argentina podría verse adversamente afectada por los sucesos políticos locales, relacionados con los incidentes de corrupción identificados en la Argentina.

La economía argentina, es sensible a los sucesos políticos locales. Dichos acontecimientos políticos podrían generar incertidumbre y resultar adversos para el desarrollo de un mercado estable para los negocios en el país, lo cual podría afectar la economía argentina e, indirectamente, el negocio, resultado de las operaciones y situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, el deterioro institucional y la corrupción pueden afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo que a su vez podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial y financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad.

La ausencia de un sólido marco institucional y la corrupción han sido señaladas como un problema importante para Argentina y continúan siéndolo. En el relevamiento efectuado sobre 180 países para determinar el ranking de transparencia internacional del 2017, Argentina se posicionó en el puesto 85, obteniendo 39 puntos, en una escala del 0 al 100, que va de “altamente corruptos” a “muy transparentes”, ubicándose así por debajo del promedio global, pero mejorando la marca del año 2016, en el que había obtenido 29 puntos y se había posicionado en el puesto 95 de 176 países. El mencionado índice posicionó a la Argentina en el ranking 2018 nuevamente en el puesto 85 obteniendo 40 puntos entre el mismo número de países. Por su parte, el informe “Doing Business 2019” del Banco Mundial, posicionó a la Argentina en el puesto 119, mientras que en 2018 ocupó el puesto 117 y en 2017 ocupó el puesto 117, en todos los años referenciados entre 190 países.

Ciertos especialistas en la materia han destacado que el mayor foco de corrupción de Argentina está centrado en el sistema de contrataciones y compras del Estado. Recientemente cobró estado público una investigación judicial por el presunto pago de sobornos por parte de empresarios privados a funcionarios de alto rango del gobierno de Cristina Fernández de Kirchner, vinculados mayormente con el sector de la obra pública. Si bien a la fecha del presente Prospecto la causa judicial se encuentra en curso, ya cuenta con varios detenidos e imputados, entre los cuales se encuentran accionistas y empleados de empresas y funcionarios que habrían reconocido su participación en el pago de sobornos.

A la fecha del presente no pueden asegurarse las consecuencias que a futuro podría tener la investigación, y el impacto de la misma en la situación económica de las empresas investigadas, en los contratos celebrados por ellas, en su situación financiera y, por ende, en el nivel de actividad económica del país y en el mercado local.

Si bien el gobierno de Macri ha anunciado y propuesto varias medidas orientadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción, tales como la reducción de las sentencias penales a cambio de la cooperación con el poder judicial en las investigaciones sobre corrupción, un mayor acceso a la información pública, la confiscación de bienes de los funcionarios corruptos, el aumento de las facultades de la Oficina Anticorrupción y la aprobación de la nueva ley de ética pública y de responsabilidad penal de las personas jurídicas, entre otras, la capacidad para poner en práctica estas iniciativas es incierta, ya que requeriría la participación del Poder Judicial, que es independiente, así como apoyo legislativo de los partidos de la oposición.

La falta de resolución de estas cuestiones podría incrementar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar los procesos de toma de decisiones y afectar en forma adversa el prestigio internacional y la capacidad de Argentina para atraer la inversión extranjera, todo lo cual podría afectar adversamente los resultados de las operaciones de la Sociedad.

La intervención del Gobierno Nacional en la economía argentina puede afectar adversamente nuestro resultado operativo o situación financiera.

Previo al actual gobierno del presidente Macri, la administración Kirchner había incrementado su intervención directa en la economía, incluso a través de la implementación de medidas de expropiación y estatización, controles de precios y controles cambiarios.

En el 2008, la administración Kirchner reemplazó el anterior sistema privado de pensiones por un sistema público. Como resultado, todos los recursos administrados por los fondos de pensiones privados, incluyendo las grandes participaciones de capital en una amplia gama de sociedades listadas en bolsa, se transfirieron a un fondo separado (Fondo de Garantía de Sustentabilidad, o el “FGS”) para ser administrados por la Administración Nacional de la Seguridad Social (la “ANSES”). La disolución de los fondos de pensiones privados y la transferencia de sus activos financieros al FGS han tenido importantes repercusiones sobre la financiación de las empresas del sector privado. Los instrumentos de deuda y acciones que anteriormente podían ser colocados con los administradores de fondos de pensiones están ahora totalmente sujetos a la discrecionalidad de la ANSES. Como titular de participaciones en empresas de propiedad privada que obtuvo cuando absorbió los fondos privados de pensiones, la ANSES tiene derecho a designar representantes del gobierno en los directorios de estas entidades. De conformidad con el Decreto N° 1.278/12, emitido por el Poder Ejecutivo el 25 de julio de 2012, los representantes de la ANSES deben reportar directamente al Ministerio de Hacienda y están sujetos a un régimen de intercambio de información obligatoria, en

las que, entre otras obligaciones, deben informar inmediatamente al Ministerio de Hacienda la orden del día de cada asamblea de directores y proporcionar toda la documentación relacionada.

Por su parte, en abril de 2012, la administración Kirchner ordenó la remoción de los directores y alta gerencia de Yacimientos Petrolíferos Fiscales S.A. (“**YPF**”) la empresa de petróleo y gas más grande del país, que estaba controlada por el grupo español Repsol, y presentó un proyecto de ley Congreso argentino para expropiar acciones en poder de Repsol que representaban el 51% de las acciones de YPF. El Congreso argentino aprobó el proyecto de ley en de mayo de 2012, a través de la aprobación de la Ley N° 26.741, la cual declaró a la producción, industrialización, transporte y comercialización de hidrocarburos, como actividades de interés público y políticas fundamentales de Argentina, y facultó al Gobierno Nacional a adoptar cualquier medida necesaria para lograr la autosuficiencia en el suministro de hidrocarburos. En febrero de 2014, el Gobierno Nacional y Repsol anunciaron que habían llegado a un acuerdo sobre los términos de la indemnización pagada a Repsol por la expropiación de las acciones de YPF. Dicha indemnización ascendió a US\$5.000 millones, a ser pagados mediante la entrega de bonos soberanos argentinos con diferentes vencimientos. El acuerdo, que fue ratificado por la Ley N° 26.932, resolvió la demanda interpuesta por Repsol ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias relativas a Inversiones, o “**CIADI**”.

Cabe destacar que actualmente la Argentina se encuentra sometida a una causa judicial impulsada por el fondo Burford Capital, con relación a la re-estatización de la petrolera YPF durante el gobierno de Cristina Fernandez de Kirchner que, según los demandantes, perjudicó a los accionistas de la misma (distintos de Repsol). La demanda se encuentra bajo revisión de la Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos, que en caso de pronunciarse en contra de Argentina, podría condenarla a pagar más de US\$2.500 millones. En enero de 2019, la Corte Suprema de Estados Unidos pidió la opinión de la Casa Blanca en la disputa judicial. El 21 de mayo de 2019, el gobierno de los Estados Unidos expresó ante la Corte Suprema de ese país su opinión no vinculante en contra de la petición de Argentina de llevar a los tribunales argentinos la demanda por la nacionalización de YPF S.A. El 3 de junio de 2019, el gobierno argentino junto con YPF S.A. presentó ante la Corte Suprema de Estados Unidos un escrito suplementario en respuesta a la opinión no vinculante del gobierno de los Estados Unidos. En tal caso, el juicio comenzaría formalmente en el tribunal de primera instancia del Distrito Sur de Manhattan a cargo de la jueza Loretta Preska. En tal sentido, la jueza Loretta Preska citó para el 11 de julio de 2019 a los representantes de la Argentina y los demandantes de Burford Capital Ltd y Eaton Park a una audiencia para exponer sus argumentos para defender sus posiciones en la causa por la manera en que el país estatizó YPF S.A. en 2012 sin hacer la OPA obligatoria del Estatuto de la Compañía. Recientemente, Loretta Preska congeló todas las acciones, recursos y pedidos dentro de la causa hasta decidir si hace lugar o no al pedido por parte de la demandada de que el conflicto sea resuelto en Argentina. En consecuencia, en los tribunales americanos se fijó una agenda de cuatro puntos: (i) los demandados deberán presentar sus argumentos para fundar el *forum non conveniens* el 30 de agosto; (ii) los demandantes deberán contestar el 30 de octubre de 2019; (iii) los demandados presentarán sus respuestas a las oposiciones el 29 de noviembre de 2019; y (iv) todos los demás plazos y procedimientos en las acciones se mantendrán en espera hasta la resolución.

Por otro lado, el 30 de mayo de 2019 se dio a conocer la denegación por parte del tribunal arbitral del Banco Mundial (el CIADI) del pedido de anulación del laudo arbitral solicitado en el año 2017 por el Estado argentino, mediante el cual se obligaba al Estado Nacional a resarcir al fondo Burford Capital Ltd. por la expropiación en el año 2008 de Aerolíneas Argentinas al grupo Marsans por la suma de US\$ 320,7 millones. Desde la Procuración de la Nación advierten que existe una instancia adicional para presentar un último recurso de revisión. El litigio se originó debido a la expropiación de Aerolíneas Argentinas mediante el decreto N° 2347, sin acuerdo sobre la valuación de la compañía. El Tribunal de Tasación de la Nación consideró que la misma se encontraba quebrada y por tanto se hallaba valuada en menos 832 millones de dólares, mientras que el consorcio español reclamaba 600 millones de dólares.

La Ley N° 26.991 (la “**Ley de Abastecimiento**”) entró en vigencia el 28 de septiembre de 2014 y se aplica a todos los procesos económicos relacionados con bienes, prestaciones y servicios que, directa o indirectamente, satisfagan las necesidades básicas de la población, o Bienes de Necesidades Básicas, y otorga amplias delegaciones de poder a sus autoridades de aplicación para involucrarse en dichos procesos. También faculta a las autoridades de aplicación para disponer la venta, producción, distribución y/o entrega de los Bienes de Necesidades Básicas en todo el país en caso de desabastecimiento.

En febrero de 2015, el gobierno Kirchner envió un proyecto de ley al Congreso con el fin de revocar ciertas concesiones de ferrocarriles, devolver la red ferroviaria nacional al control del Estado y proporcionar poderes para revisar todas las concesiones actualmente en vigencia. El proyecto de ley fue promulgada el 20 de mayo de 2015 como la Ley N° 27.132.

El 23 de septiembre de 2015, la Ley N° 27.181 fue promulgada, disponiendo que ninguna venta de acciones del Gobierno Nacional en empresas argentinas puede realizarse sin la previa aprobación de los dos tercios de los miembros del Congreso argentino, con la excepción de las acciones del Gobierno Nacional en YPF, y designando

también a la Agencia Nacional de Participaciones Estatales en Empresas a cargo de implementar cualquier política y acción relacionada al ejercicio por el Gobierno Nacional de derechos que surjan de la titularidad de acciones en empresas argentinas.

Las acciones previas y actuales tomadas por el Gobierno Nacional concernientes a la economía, incluidas decisiones con respecto a las tasas de interés, impuestos, controles de precios, los aumentos salariales, la provisión de beneficios de empleado adicionales, de los controles de cambio y los cambios potenciales en el mercado de divisas, han tenido y podrían continuar teniendo un efecto adverso en el crecimiento económico de Argentina y, a su vez afectar nuestra condición financiera y resultados operativos. Además, cualquier política adicional del Gobierno Nacional para adelantarse a, o en respuesta de, el malestar social puede afectar negativa y sustancialmente a la economía, y por lo tanto a nuestro negocio.

Es ampliamente reportado por los economistas privados que las expropiaciones, los controles de precios, los controles cambiarios y otras implicaciones directas del Gobierno Nacional en la economía han tenido un impacto adverso en los niveles de inversión en Argentina, en el acceso de empresas argentinas a los mercados de capitales internacionales y en las relaciones comerciales y diplomáticas de Argentina con otros países. Si el nivel de la intervención del gobierno en la economía aumentara, la economía argentina y, a su vez, nuestros negocios, resultados de operaciones y situación financiera pueden ser adversamente afectados.

Los controles de cambio y las restricciones sobre las transferencias al exterior han limitado, y es esperable que vuelvan a limitar, la disponibilidad del crédito internacional.

En 2001 y 2002, el Gobierno Argentino impuso restricciones a las transferencias y controles de cambio que limitaron sustancialmente la capacidad de las empresas para adquirir y mantener moneda extranjera o para realizar pagos en el exterior. Estas restricciones fueron sustancialmente flexibilizadas a lo largo del mandato del presidente Macri, incluidas aquellas que exigían la autorización previa del Banco Central para la transferencia de fondos al exterior a fin de pagar el capital y los intereses sobre las obligaciones de deuda.

No obstante, con vigencia a partir del 1 de septiembre de 2019, la administración de Macri impuso un Nuevo Régimen Cambiario (conforme se define a continuación), el cual restringe el acceso al MLC a personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión y fideicomisos locales para ciertos conceptos que se vinculan entre sí con el concepto de “atesoramiento”, como así también para el giro de utilidades y dividendos al exterior. Dichas restricciones podría provocar una menor disponibilidad de crédito o inversión de fuente internacional para las compañías argentinas como TGLT.

Asimismo, la administración de Alberto Fernández podría imponer nuevos controles y restricciones sobre el mercado cambiario o sobre las transferencias al exterior y dichos controles y restricciones adicionales podrían tener un efecto negativo sobre la economía y los negocios de la Sociedad.

Adicionalmente, existe una fuerte incertidumbre en relación a la posibilidad de que la próxima administración que asuma el Gobierno Nacional, a partir de las elecciones programadas para octubre del presente año, imponga nuevos controles cambiarios o modifique el Nuevo Régimen Cambiario, elimine el MLC, imponga restricciones al movimiento de capital o imponga controles de otra índole que podrían limitar la capacidad de TGLT para acceder a los mercados de capitales internacionales, reducir su capacidad para realizar pagos de capital o intereses en el exterior y/o afectar adversamente el negocio y/o el resultado de las operaciones y/o la situación financiera de la Sociedad. Para mayor información sobre el presente, véase la sección “*Información Adicional – Controles de Cambios*” de este Prospecto.

El déficit fiscal puede resultar en consecuencias adversas en el largo plazo para la economía argentina.

Durante los últimos años del mandato de Kirchner, se incrementó el gasto público sustancialmente y, a la luz de finanzas públicas cada vez más estrechas, el gobierno de Kirchner adoptó ciertas medidas para financiar sus gastos públicos tales como salir al mercado de capitales local para obtener nuevo financiamiento y la aplicación de una política monetaria expansiva. Estas políticas han dado lugar a una alta inflación que ha afectado al poder adquisitivo de los consumidores y la actividad económica. En el 2015, el gasto primario del sector público se incrementó un 34,5% comparado con 2014 y el gobierno registró un déficit fiscal primario de \$244.101 millones, equivalente al 4,2% del PBI.

No obstante, desde su asunción como presidente, el gobierno de Macri ha adoptado medidas para anclar las cuentas públicas, incluyendo la eliminación de los subsidios a los servicios públicos y otras medidas fiscales, lo cual redujo el déficit fiscal primario existente de aproximadamente el 5,4% del PBI en diciembre de 2015. En el año 2016, el déficit fiscal primario fue de 4,6% del PBI, alcanzando la meta fiscal para 2016 del 4,8%. En el año 2017, el déficit fiscal primario fue de 3,9% del PBI, alcanzando la meta fiscal para 2017 del 4,2% del PBI. Asimismo, el Gobierno Nacional logró reducir fuertemente el gasto público durante el año pasado y el déficit fiscal primario finalizó en 2,4% del PBI (\$338.987 millones), cuando la meta establecida por el Gobierno Nacional era de 2,7%, sobre cumpliendo de esta manera con el primer objetivo establecido en el Acuerdo Standby con el FMI.

El Gobierno Nacional en reiteradas oportunidades ha manifestado su intención de alcanzar el equilibrio fiscal, para lo cual, según ha declarado, seguirá reduciendo gradualmente el gasto público durante este año.

A la fecha del presente Prospecto, aunque el nuevo gobierno ha logrado disminuir considerablemente el déficit fiscal, mediante medidas específicas y contundentes y, asimismo, ha asumido el compromiso de continuar en este camino, existe incertidumbre acerca de los efectos que ésta y otras políticas futuras puedan tener en la economía argentina y en nuestros negocios.

Un aumento del déficit podría tener un efecto negativo sobre la capacidad del gobierno argentino de acceder a los mercados financieros a largo plazo y, a su vez, podría limitar el acceso de las compañías argentinas a dichos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Una continua baja de los precios internacionales de las principales exportaciones de commodities de Argentina puede tener un efecto adverso en el crecimiento económico de Argentina.

La recuperación financiera de Argentina de la crisis del 2001-2002 se produjo en un contexto de aumento de los precios de las materias primas de exportación de Argentina, como la soja. Los altos precios de las materias primas han contribuido al aumento de las exportaciones argentinas desde el tercer trimestre de 2002 y a elevar los ingresos fiscales por las retenciones a las exportaciones. Sin embargo, la dependencia en la exportación de ciertos commodities ha causado que la economía argentina sea más vulnerable a las fluctuaciones de los precios de los commodities.

Desde el comienzo de 2015, los precios internacionales de los commodities para las principales materias primas de exportación de Argentina han disminuido, lo que ha tenido un efecto adverso sobre el crecimiento económico del país. En este sentido, tomando el acumulado al tercer trimestre de 2017, los precios de las exportaciones mostraron un aumento interanual de 1,3% mientras que en el mismo período, el índice de precios de las importaciones registró un aumento del 6,0%. El efecto global produce un deterioro en los términos de intercambio, y se traduce en mayor presión al déficit primario de Argentina.

Durante el 2018, según ciertos informes públicos, la Argentina sufrió la peor sequía de los últimos 50 años y, asimismo, ciertas inundaciones de magnitud en distintos puntos del país, que generaron pérdidas sustanciales en el sector agropecuario, y repercutieron fuertemente en la economía argentina y el ingreso de divisas a través del sector exportador primario. Por su parte, un informe de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires precisó que la pérdida estimada únicamente por la pérdida de la cosecha de soja por los efectos de la sequía llegaría a un total de US\$2.668,31 millones.

Un descenso continuo en los precios internacionales de los principales commodities de exportación de Argentina puede tener un impacto negativo en los niveles de ingresos del Gobierno Nacional y la capacidad del Gobierno Nacional para pagar su deuda soberana, y, podría también generar presiones recesivas o inflacionarias, dependiendo de la reacción del Gobierno Nacional. Cualquiera de estos resultados puede afectar negativamente a la economía de Argentina y, por lo tanto, nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera.

Las restricciones en el abastecimiento de energía podrían afectar adversamente la economía argentina.

Como resultado de varios años de recesión, de la pesificación de las tarifas energéticas y del congelamiento de las tarifas del gas natural y de la electricidad en Argentina, se ha producido en los últimos años una falta de inversión en la capacidad de abastecimiento y transporte del gas natural y electricidad. Asimismo, la demanda local de gas natural y electricidad ha aumentado sustancialmente, ello debido a una recuperación de las condiciones económicas y a las limitaciones en los precios, lo cual ha generado la adopción de medidas por parte del gobierno argentino que implicaron desabastecimiento para la industria y/o incremento en los costos. En particular, Argentina ha estado importando gas natural para compensar la escasez en la producción local. A fin de pagar las importaciones de gas natural, el gobierno argentino ha utilizado frecuentemente las reservas del Banco Central debido a la falta de inversión extranjera directa. Si el gobierno argentino no puede pagar las importaciones de gas natural, la actividad económica, los negocios y las industrias podrían verse afectados en forma adversa.

El gobierno argentino ha tomado una serie de medidas para aliviar el impacto a corto plazo de la falta de energía en los usuarios residenciales e industriales. Si estas medidas resultan ser insuficientes, o si la inversión requerida para incrementar la capacidad de producción y transporte de gas natural y la capacidad de generación y transporte de energía eléctrica, en el mediano y largo plazo, no se efectuara a tiempo, la actividad económica argentina podría verse seriamente afectada, y con ella nuestras operaciones.

Como primer paso de estas medidas, se implementaron una serie de aumentos de tarifas y reducciones de subsidios (principalmente, a las industrias y a los consumidores de altos ingresos). El 17 de diciembre de 2015 y luego de la publicación del Decreto N° 134/2015, el gobierno de Macri declaró la Emergencia del Sistema Eléctrico Nacional hasta el 31 de diciembre de 2017 e instruyó al Ministerio de Energía y Minería para que prepare y proponga medidas

y garantice el suministro de electricidad. Dentro de este contexto, y a través de la Resolución N° 06/2016 del Ministerio de Energía y Minería, se fijaron los estacionales de referencia para la potencia y energía en el Mercado Eléctrico Mayorista (MEM) para el período comprendido entre el 1 de febrero de 2016 y el 30 de abril de 2016, y fijó el objetivo de la mencionada resolución era ajustar la calidad y seguridad del suministro de electricidad.

En febrero de 2016, el gobierno argentino revisó el cuadro de tarifas de electricidad y gas y eliminó los subsidios de estos servicios públicos, lo que dio lugar a aumentos de un 500% o más en los costos de energía, salvo en la tarifa de determinados consumidores de bajos ingresos. Mediante la corrección de las tarifas, la modificación del marco regulatorio y la reducción de la participación del gobierno argentino en el sector energético, el gobierno argentino intentó corregir las distorsiones en el sector energético y realizar las inversiones necesarias. En julio de 2016, un tribunal federal de la ciudad de La Plata suspendió el aumento de la tarifa de gas en toda la provincia de Buenos Aires. Además, el 3 de agosto de 2016, un tribunal federal de San Martín suspendió el aumento de las tarifas de gas en todo el país hasta la celebración de una audiencia pública para discutir dicho aumento tarifario. La decisión fue apelada ante la Corte Suprema y, el 18 de agosto de 2016, la Corte Suprema resolvió que el aumento de la tarifa de gas de los usuarios residenciales no podía imponerse sin la realización de una audiencia pública. El 16 de septiembre de 2016 se llevó a cabo la audiencia pública en donde se acordó que la tarifa de gas se incrementaría en aproximadamente un 200% en octubre de 2016, con aumentos semestrales hasta 2019.

En cuanto a los demás servicios, incluida la electricidad, el 28 de octubre de 2016 se llevó a cabo una audiencia pública para considerar un aumento de las tarifas del 31% solicitado por los distribuidores de energía. Con posterioridad, el gobierno argentino anunció aumentos en las tarifas de electricidad de entre el 60% y el 148%. El 31 de marzo de 2017, el Ministerio de Energía y Minería informó un nuevo cuadro tarifario con aumentos de, aproximadamente, un 24% para el suministro de gas natural por cada red que se encuentra parcialmente regulado desde el 1 de abril de 2017. El 17 de noviembre de 2017, se llevó a cabo una audiencia pública convocada por el Ministro de Energía y Minería a fin de actualizar el cuadro tarifario del gas natural y la electricidad. Este cuadro tarifario prevé una reducción gradual de los subsidios, que resulta en un aumento, entre diciembre de 2017 y febrero de 2018, de entre un 34% y un 57% (según la provincia) para el gas natural y 34% para la electricidad. El 31 de mayo de 2018, el Congreso Nacional aprobó una ley que procuraba limitar el aumento de las tarifas de energía implementado por el gobierno de Macri, la cual fue posteriormente vetada por el Presidente Macri. El 1 de agosto de 2018, de conformidad con la Resolución N° 208/2018 del Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE), el Ministerio de Energía publicó un nuevo cuadro tarifario con aumentos en las tarifas de electricidad. El 27 de diciembre de 2018, el gobierno anunció un aumento del cuadro tarifario de energía eléctrica en 2019 de un promedio acumulado del 55%, a ser implementado en cuatro tramos a partir de febrero de 2019. El 17 de abril de 2019, el gobierno argentino anunció que las tarifas de electricidad, gas y transporte no volverán a aumentar en 2019. En el caso de la tarifa de electricidad, los aumentos ya anunciados para 2019 serán absorbidos por el gobierno argentino.

Los cambios en el marco regulatorio de la energía y el establecimiento de mayores tarifas para el suministro de gas y electricidad podrían afectar nuestra estructura de costos y aumentar los costos operativos y de los servicios públicos. Además, el significativo aumento del costo de la energía en Argentina podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, por lo tanto, sobre nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

La ejecución de los derechos de los acreedores en Argentina puede ser limitada, costosa y prolongada.

A fin de proteger a los deudores afectados por la crisis económica del 2001-2002, a partir de 2002 el Gobierno Nacional adoptó medidas que suspendieron los procesos de ejecución de derechos de los acreedores ante la falta de pago del deudor, incluyendo la ejecución de hipotecas y los pedidos de quiebra.

Sin perjuicio que estas medidas fueron levantadas, las mismas podrían ser re-instauradas en el futuro o el gobierno podría adoptar otras medidas que limiten los derechos de los acreedores. Cualquiera de estas medidas limitativas de la capacidad de los acreedores de iniciar acciones legales para el cobro de préstamos impagos, o restrictivas de los derechos de los acreedores en general, podría producir un efecto materialmente adverso en el sistema financiero y en la voluntad de las instituciones financieras de ofrecer hipotecas y créditos en general, lo que podría afectar nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

Si la implementación por parte de Argentina de leyes relacionadas con la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (“AML/CFT”, según sus siglas en inglés) fuera insuficiente, Argentina podría tener dificultades para obtener financiación internacional y/o atraer inversiones extranjeras directas.

En octubre de 2010, el Grupo de Acción Financiera (“GAFI”) emitió un Informe de Evaluación Mutua (el “Informe Mutuo”) sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo en Argentina, incluyendo la evaluación de Argentina al momento de la visita in situ, que tuvo lugar en noviembre de 2009. Este informe indicó que desde la última evaluación, finalizada en junio de 2004, Argentina no había progresado adecuadamente en el abordaje de una serie de deficiencias identificadas en ese momento, y desde entonces el GAFI ha colocado a Argentina en un proceso de monitoreo más estricto.

Asimismo, en febrero de 2011, Argentina, representada por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, asistió al Plenario del GAFI en París, con el objeto de presentar un plan de acción preliminar. El GAFI concedió una prórroga para la implementación de los cambios. En junio de 2011, Argentina asumió el compromiso de trabajar en un alto nivel político con el GAFI para abordar sus deficiencias en materia de AML/CFT. En cumplimiento de las recomendaciones realizadas por el GAFI sobre prevención del lavado de activos, el 1 de junio de 2011 el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 26.683. Bajo esta ley, el lavado de activos constituye un delito en sí, y el auto-lavado de activos también se considera un delito. Adicionalmente, en junio de 2012 la reunión plenaria del GAFI celebrada en Roma destacó el progreso realizado por Argentina pero también instó al país a avanzar más en lo referente a las deficiencias de AML/CFT. No obstante las mejoras realizadas por Argentina, en octubre de 2012 el GAFI determinó que aún continuaban ciertas deficiencias de AML/CFT estratégicas, y que Argentina sería objeto de monitoreo permanente.

Desde octubre de 2013, Argentina ha dado pasos en pos de mejorar su régimen de AML/CFT, que incluyen la sanción de nuevas reglamentaciones que establecen requisitos más estrictos respecto de la información de operaciones sospechosas y amplían las facultades del ente regulador del sector financiero para aplicar sanciones por deficiencias de AML/CFT. Dicho avance ha sido reconocido por el GAFI. En este sentido, el GAFI (conforme a su informe de fecha 27 de junio de 2014) concluyó que Argentina había progresado significativamente en la adopción de medidas para abordar las deficiencias de AML/CFT identificadas en el Informe Mutuo y que Argentina había fortalecido su marco legal y regulatorio, incluyendo: (i) la reforma y el fortalecimiento de sanciones por lavado de activos ampliando el alcance de las partes informantes cubiertas y transferir la supervisión de AML/CFT a la Unidad de Información Financiera (“UIF”) del Ministerio de Hacienda; (ii) endurecer las sanciones por financiamiento del terrorismo, en particular mediante la criminalización del financiamiento de actos terroristas, terroristas y organizaciones terroristas; (iii) emitir, a través de la UIF, una serie de resoluciones relativas a *due diligence* de clientes (CDD, por sus siglas en inglés) y requisitos de registro así como otras medidas de AML/CFT a ser adoptadas por las partes informantes; y (iv) crear un marco para cumplir con las Resoluciones N° 1.267 y 1.373 del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas. Como resultado de dicho avance, el Plenario del GAFI decidió que Argentina había tomado medidas suficientes para el cumplimiento técnico de las recomendaciones clave y principales y que, por ende, debía ser removida del proceso de monitoreo. Asimismo, el 24 de octubre de 2014, el GAFI elogió el importante avance realizado por Argentina para mejorar su régimen de AML/CFT, y destacó que Argentina había establecido el marco legal y regulatorio para cumplir los compromisos de su plan de acción y declaró que Argentina no estaría más sujeta al proceso de monitoreo de cumplimiento de las normas sobre AML/CFT del GAFI y que Argentina continuaría trabajando con el GAFI y el Grupo de Acción Financiera de América del Sur (“GAFISUD”) en el abordaje de otras cuestiones identificadas en su Informe Mutuo.

En febrero de 2016 se creó el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo” mediante el Decreto N° 360/2016 del Poder Ejecutivo Nacional como instrumento del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, encargado de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional para el combate del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, tomando en consideración los riesgos específicos que podrían impactar en Argentina y el énfasis global de desarrollar un cumplimiento más efectivo reglamentos y las normas internacionales del GAFI. Además, se modificaron las normas pertinentes para designar al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos como coordinador a nivel nacional de los organismos y entidades públicas y privadas con competencia en esta materia, mientras que la UIF coordinará actividades relacionadas con temas financieros.

En el contexto del programa de divulgación voluntaria bajo el régimen de sinceramiento fiscal argentino, la Ley N° 27.260 y su decreto reglamentario N° 895/2016 aclararon que la UIF tiene el poder de comunicar información a otros organismos que se encarguen de inteligencia pública e investigación si la UIF cuenta con pruebas confiables de que se han cometido delitos bajo la Ley de Lavado de Activos. Además, de conformidad con la Resolución UIF N° 92/2016, los agentes informadores deben implementar un sistema especial de gestión de riesgo para abordar el cumplimiento de la ley así como para informar las operaciones realizadas bajo el régimen de sinceramiento fiscal.

Las entidades financieras argentinas deben cumplir con todas las normas en materia de lavado de activos establecidas por el Banco Central, la UIF y, de corresponder, la CNV. En este sentido, la Resolución N° 121/2011 emitida por la UIF resulta aplicable a las entidades financieras sujetas al régimen de la Ley de Entidades Financieras, las entidades sujetas al sistema de la Ley N° 18.924, con sus modificatorias, y las personas humanas y jurídicas autorizadas por el Banco Central para operar en la compraventa de divisas bajo la forma de dinero o cheques extendidos en moneda extranjera o a través del uso de tarjetas de débito o crédito o en la transmisión de fondos dentro y fuera del territorio nacional. La Resolución N° 121/2011 regula, entre otras cosas, la obligación de recibir documentación de los clientes y los términos, obligaciones y restricciones para el cumplimiento del deber de información respecto de las operaciones sospechosas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La Resolución N° 21/2018 de fecha 5 de marzo de 2018 emitida por la UIF se sancionó para complementar la Resolución N° 30E/2017 y está dirigida al sector financiero. La Resolución N° 21/2018 establece los lineamientos para la gestión de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, los estándares de cumplimiento mínimo para la prevención del lavado de

activos y nuevas metodologías respecto de la política de prevención de lavado de activos a ser implementada por los Sujetos Obligados.

Si bien Argentina ha realizado importantes mejoras en sus reglamentaciones sobre AML/CFT y ha dejado de estar sujeta al proceso de monitoreo de AML/CFT global permanente del GAFI, no pueden brindarse garantías de que Argentina continuará cumpliendo con las normas internacionales sobre AML/CFT en el futuro, o que la Argentina no estará sujeta al monitoreo de cumplimiento en el futuro, lo cual podría afectar negativamente la capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales y atraer inversiones extranjeras.

Los valores de las propiedades en Argentina pueden reducirse significativamente.

Los valores de las propiedades están influenciados por una multiplicidad de factores que no se encuentran sujetos a nuestro control, tales como la disminución de la demanda de propiedades debido al deterioro de las condiciones macroeconómicas o una mayor oferta de propiedades que podría afectar negativamente el valor de las propiedades. No podemos asegurar que el valor de las propiedades se incrementará o que no se reducirá. Una parte significativa de nuestras propiedades están ubicadas en Argentina. En consecuencia, una caída en el valor de las propiedades en Argentina podría afectar adversamente nuestro negocio y nuestros estados financieros debido a la valuación de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva

Con fecha 21 de diciembre de 2019 fue aprobada la ley de emergencia pública denominada *Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva*, la que fuera publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el Boletín Oficial. Por medio de la citada norma, la administración Fernández dispuso varias reformas principalmente de índole económicas, como ser entre otras:

1) *Congelamientos de tarifas*. La presente ley establece por un período de 180 días el mantenimiento del valor actual de la tarifa de servicios de gas y electricidad.

2) *Impuestos por la compra de divisas*. El gravamen denominado *Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)* tendrá una vigencia de cinco años y dispondrá de una carga del 30% para la compra de dólares destinados al ahorro de cualquier ciudadano, gastos en turismo, compras y adquisición de servicios en el exterior del país. Se fija que el 70% de lo recaudado será destinado para financiar programas de la ANSES y el restante 30% para solventar obras de viviendas sociales e infraestructura.

3) *Escalas jubilatorias*. Se suspende por 180 días la ley de movilidad jubilatoria creada bajo la administración anterior de Macri. En el interín, todos los aumentos previstos para marzo y junio los definirá el Gobierno Nacional por decreto hasta sancionar una nueva fórmula de morosidad.

4) *Bienes Personales*. Se aumentó la proporción del Impuesto a los Bienes Personales como suma de dinero, propiedades o acciones. En el caso de bienes radicados en el exterior, se podrá duplicar la carga impositiva máxima salvo que los fondos reingresen al sistema financiero argentino.

5) *Retenciones e impuestos*. Se grava la tenencia de activos financieros en el exterior y se elimina el impuesto cedular a la renta financiera, que grava el ahorro en pesos. En lo que respecta a las retenciones al campo, se actualizan los montos estipulados por la administración anterior de Macri.

La incertidumbre sobre los resultados de las medidas e intervenciones adoptadas por la presente administración de Alberto Fernández con respecto a la economía argentina podría generar mayor volatilidad en la negociación de los títulos de empresas argentinas o incluso una sensible baja de sus precios.

Factores relativos a la Emisora y su actividad

La exposición a múltiples legislaciones y reglamentaciones provinciales y municipales puede afectar adversamente nuestro negocio o resultado operativo.

Argentina tiene un sistema de gobierno federal con 23 provincias y una ciudad autónoma (Buenos Aires), cada una de las cuales, en virtud de la Constitución Nacional, tiene plenas facultades para promulgar legislación en materia de impuestos y otras competencias. Del mismo modo, dentro de cada provincia, los gobiernos municipales tienen amplios poderes para regular diversas materias. Debido al hecho de que nuestros proyectos se encuentran en múltiples provincias, los mismos están sujetos a múltiples legislaciones y regulaciones provinciales y municipales. A pesar de que no hemos experimentado ningún efecto relevante y adverso por esta circunstancia, desarrollos futuros en legislación provincial y municipal en materia de impuestos, como un eventual incremento de alícuotas impositivas, las reglamentaciones provinciales u otros asuntos pueden afectar adversamente nuestro negocio o márgenes de operación.

Nuestro desempeño está sujeto a riesgos asociados con nuestras propiedades y con la industria de real estate.

Nuestro rendimiento económico y el valor de nuestros activos inmobiliarios están sujetos al riesgo de que nuestras propiedades pudieran no generar ingresos suficientes para cubrir sus gastos operativos, incluyendo los servicios de deuda y las inversiones de capital. Nuestros flujos de caja y la capacidad de cumplir con los compromisos de deuda y cubrir otros gastos pueden verse afectados de manera adversa.

Eventos o condiciones que escapan nuestro control que puedan afectar adversamente nuestras operaciones o el valor de nuestras propiedades incluyen los siguientes:

- deterioro en la situación económica nacional, regional y local;
- volatilidad y reducción del gasto discrecional;
- condiciones del mercado de bienes raíces local;
- descensos en los niveles de consumo;
- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- el ejercicio de los locatarios de su derecho legal de rescisión anticipada de sus contratos de locación;
- espacios vacantes, fluctuaciones en el precio de los alquileres en el mercado y la necesidad de efectuar periódicamente reparaciones, renovaciones y nuevos contratos de locación de espacios;
- mayores costos operativos, incluyendo los gastos por seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos nacionales y locales y mayores costos de seguridad;
- disturbios civiles, terremotos y otros desastres naturales, o actos terroristas o actos de guerra que pueden resultar en pérdidas no aseguradas o insuficientemente aseguradas;
- gastos significativos asociados con cada inversión, tales como pagos de servicios de deuda, impuestos inmobiliarios, seguros y costos de mantenimiento que por lo general no disminuyen cuando, debido a las circunstancias, disminuyen los ingresos provenientes de una propiedad;
- deterioro de la situación financiera de los inquilinos y de nuestra capacidad de cobrar los alquileres;
- cambios en nuestra capacidad o en la de nuestros locatarios de proveer mantenimiento y seguros adecuados, con una posible reducción de la vida útil y de los ingresos provenientes de las propiedades; y
- reformas legislativas y reglamentaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios) o acciones del gobierno tales como expropiaciones, confiscaciones o la revocación de concesiones.

No se puede asegurar que estos y otros factores no afectarán de manera material y adversa nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos.

Nuestro plan de negocio se basa en un aumento material de la demanda de propiedades comerciales y residenciales, lo cual puede no ocurrir.

Nuestra capacidad para implementar nuestro plan de negocio y para incrementar nuestras ganancias e ingresos de explotación depende del aumento sostenido en la demanda de los productos inmobiliarios residenciales y comerciales que ofrecemos. Sin embargo, es posible que no se genere el aumento de la demanda que razonablemente esperamos, entre otras razones, debido a que no se desarrolle un mercado hipotecario robusto o porque las empresas no elijan expandir sus operaciones en Argentina, o porque las fluctuaciones del tipo de cambio encarezcan sustancialmente el valor de nuestros productos medidos en moneda local. Asimismo, hasta el momento en que las condiciones macroeconómicas de la República Argentina se establezcan, y hasta tanto haya certidumbre respecto del futuro político del país, podemos enfrentar caídas temporales en nuestro volumen de ventas puede resultar afectado mientras los potenciales clientes evalúan la evolución de las condiciones económicas y políticas. Además, las inversiones en bienes raíces están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones, ciclos en la demanda y valores, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros activos inmobiliarios no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de explotación, incluyendo el servicio de deuda, gastos de gestión y administración de propiedades y gastos de capital; nuestro desempeño financiero será adversa y sustancialmente afectado. Adicionalmente, hay gastos significativos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (como pagos de deuda, impuestos inmobiliarios y gastos de mantenimiento) que generalmente no declinan cuando determinadas circunstancias hacen caer los ingresos de la Sociedad. Cualquier disminución en la demanda, sea como resultado de cambios en las preferencias de los consumidores, reducción de poder adquisitivo o desaceleración en la economía regional, nacional o global podría resultar en una menor demanda de nuestros productos inmobiliarios y consecuentemente, afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Tenemos una experiencia limitada en la industria de real estate comercial y nuestra práctica pasada con las propiedades residenciales no proporciona ninguna garantía de que seremos exitosos en el desarrollo de las propiedades comerciales.

Planeamos expandir nuestras operaciones existentes significativamente hacia el sector de propiedades comerciales, particularmente en edificios de oficinas Clase A y centros logísticos Premium. Sin embargo, tenemos una experiencia limitada en este nuevo mercado y podríamos enfrentar grandes desafíos en nuestra expansión hacia los nichos mencionados. Nuestra experiencia pasada en los desarrollos residenciales no proporciona ninguna garantía de que seremos exitosos en el desarrollo de propiedades comerciales.

Los riesgos asociados con expandir nuestras operaciones existentes hacia el sector de bienes raíces comerciales incluyen los siguientes:

- nuestra falta de familiaridad con las prácticas de negocio y empleo y de convenios en estos nuevos mercados;
- el costo y la dificultad de cumplir con una amplia variedad de leyes y regulaciones, incluyendo requisitos regulatorios nuevos para nosotros;
- la volatilidad en el mercado de bienes raíces comerciales; y
- el fracaso en la materialización de la demanda anticipada del mercado para nuestros proyectos.

Cualquiera de los riesgos precedentes puede afectar nuestros esfuerzos de expansión y afectar material y adversamente nuestro negocio, situación patrimonial y resultado operativo.

Los valores de las propiedades en Argentina podrían declinar significativamente.

Los valores de las propiedades se encuentran influenciados por múltiples factores que están fuera de nuestro control, tales como una disminución en la demanda de propiedades de bienes raíces debido a un deterioro de las condiciones macroeconómicas o un aumento de la oferta de las propiedades inmobiliarias que podrían afectar adversamente los precios actuales. No se puede asegurar que los valores de las propiedades aumentarán, o que no vayan a verse reducidos. La mayor parte de las propiedades que poseemos están ubicadas en Argentina. Como resultado, una reducción en el valor de las propiedades en Argentina podría afectar sustancialmente nuestro negocio.

Podríamos estar equivocados sobre los precios en los que esperamos vender o alquilar las propiedades.

Los aumentos en los costos, sea como resultado de los crecientes costos de los materiales, el cumplimiento de requisitos reglamentarios existentes o futuros, transporte, servicios y mano de obra podrían afectar los márgenes de ingresos que realicemos en la venta o alquiler de nuestros proyectos, haciéndolos inconsistentes con nuestras proyecciones. Debido a las condiciones del mercado, el *timing* de las decisiones de precios, y otros factores, no podemos garantizar que seremos capaces de compensar cualquiera de estos aumentos de costos mediante el ajuste de los precios de nuestras unidades residenciales o comerciales. Los aumentos en los precios de nuestros productos y servicios pueden no ser sostenibles, y podrían resultar en menores ventas. Una reducción o interrupción en la entrega de unidades inmobiliarias terminadas, sea como resultado de requisitos regulatorios más estrictos, incumplimientos de proveedores, las interrupciones en el transporte, huelgas, cierres patronales, o de otra manera, o un aumento significativo en el precio de uno o más suministros, podría afectar negativamente nuestros resultados financieros.

Un ambiente económico adverso para las empresas inmobiliarias y la crisis de crédito pueden impactar de manera adversa y significativa nuestros resultados de operaciones y perspectivas de negocios.

El éxito de nuestro negocio y la rentabilidad de las operaciones dependen de la continua inversión en los mercados inmobiliarios y del acceso al capital y al financiamiento de deuda. A largo plazo, la desconfianza en la inversión inmobiliaria y la falta de disponibilidad crediticia para adquisiciones podría tender a limitar el crecimiento de nuestro negocio. Con el fin de realizar adquisiciones, podríamos necesitar acceso a capital accionario y/o financiamiento de deuda. La crisis que transitó Argentina durante el año 2018, que se ha extendido a 2019, puede seguir afectando negativamente la disponibilidad y el costo del crédito en un futuro próximo. Cualquier decisión de venta de propiedades existentes o participaciones en carteras puede ser atenuada a través de la disminución de los valores de las propiedades. Nuestra capacidad de hacer pagos programados o de refinanciar nuestras obligaciones de deuda existentes depende de nuestro desempeño operativo y financiero, que a su vez está sujeto a las condiciones económicas prevalecientes. Si los problemas pasados en los mercados financieros se vuelven recurrentes, no puede haber garantía de que las respuestas del gobierno a tales interrupciones restauren la confianza del inversor, estabilicen los mercados o aumenten la liquidez y la disponibilidad de crédito.

Asimismo, la Compañía se encuentra transitando una reestructuración por medio de la cual estima poder revertir su actual estado patrimonial, proceso del cual no se puede prever el resultado por parte de la Emisora. Para mayor

información, véase “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto.

La demanda por nuestras propiedades premium puede no ser suficiente.

Nos hemos enfocado en desarrollar proyectos que abastezcan a personas de alto poder adquisitivo. La demanda de unidades residenciales premium está influenciada por múltiples factores que están fuera de nuestro control y no podríamos asegurar que tal demanda va a aumentar o que no se reducirá en el futuro. En el caso que dicha demanda disminuya significativamente, podríamos no poder vender estas unidades residenciales al precio esperado y/o dentro del tiempo esperado, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

En este contexto, la sanción del Nuevo Régimen Cambiario podría tener un impacto significativamente negativo en nuestra actividad comercial en particular, y en toda la industria del desarrollo inmobiliario en general, toda vez que al limitarse la adquisición de moneda extranjera para las personas humanas y jurídicas, se dificultaría sensiblemente la posibilidad de que los clientes adquieran las divisas necesarias para realizar el pago del precio de las unidades funcionales (que se transan casi exclusivamente en dólares estadounidenses).

Nuestro nivel de deuda podría afectar adversamente nuestras operaciones y nuestra capacidad de pagar nuestras deudas a medida que vencen.

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra deuda financiera consolidada era de \$5.704,747 millones incluyendo intereses devengados e impagos y costos financieros diferidos. La crisis económica y financiera que se desarrolló en Argentina durante el año 2018, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso a financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, condujeron a la Sociedad a una compleja situación financiera y patrimonial, en la cual el nivel de deuda de la Compañía se tornó excesivamente gravoso.

Si bien estimamos que el éxito del procedimiento de recapitalización, descrito bajo la sección véase “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto, tendrá como consecuencia directa una reducción sustancial del nivel de deuda de la Sociedad (en razón de que las Obligaciones Negociables Convertibles serán capitalizadas y canjeadas por Nuevas Acciones Preferidas, sustituyendo pasivos por capital social), no podemos asegurar que en un futuro tendremos suficientes flujos de efectivo y una capacidad financiera adecuada para hacer frente a las deudas futuras.

El hecho de que estemos apalancados podría afectar nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente o llevarnos a tener que tomar prestado fondos adicionales para financiar capital de trabajo, adquisiciones y gastos de capital, lo que nos requerirá asignar una porción sustancial del flujo de caja a pagar amortizaciones e intereses, reduciendo por lo tanto la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital. Nuestro apalancamiento también podría afectar nuestra competitividad y limitar nuestra capacidad para responder ante cambios en las condiciones de mercado, cambios en la industria de real estate ante eventuales crisis económicas.

Debido al descalce entre nuestros activos y pasivos, tenemos una significativa exposición cambiaria.

Al 30 de septiembre de 2019, la mayoría de nuestros pasivos se denominan en Dólares Estadounidenses (principalmente debido a las Obligaciones Negociables Convertibles, las Obligaciones Negociables Serie XV y la última cuota del precio de adquisición por Caputo), mientras que gran parte de nuestros ingresos se denominan en Pesos. Esta diferencia cambiaria nos expone al riesgo de volatilidad en los tipos de cambio, circunstancia que podría afectar en modo adverso nuestros resultados financieros si el Dólar Estadounidense aumentara en valor con respecto al Peso. Si se produjera una depreciación aún mayor del Peso en relación con el Dólar Estadounidense, el monto de nuestra deuda en Pesos también aumentaría, produciendo efectos negativos adicionales sobre nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Algunos de nuestros contratos de préstamo y obligaciones negociables contienen compromisos financieros y de otro tipo, y cualquier incumplimiento en tales contratos de préstamo podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y flujos de efectivo.

Nuestros contratos de financiamiento actuales contienen, y nuestros contratos de financiamiento futuros podrían contener, compromisos financieros y de otro tipo y cualquier incumplimiento bajo tales contratos podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y flujos de efectivo. En este contexto, estamos sujetos a obligaciones de hacer y no hacer que restringen algunas de nuestras actividades y de nuestras subsidiarias (las “**Subsidiarias**”), incluyendo:

(i) restricciones en:

- incurrir en endeudamiento adicional;
- constitución de gravámenes;

- venta de bienes inmuebles gravados;
- reducción de nuestro capital accionario; y

(ii) obligaciones a:

- mantener seguros en ciertas propiedades bajo términos razonables para nuestros acreedores; y
- mantener ciertos ratios financieros, incluyendo ratios de apalancamiento.

Estas restricciones pueden limitar nuestra capacidad para recibir efectivo generado por las propiedades de inversión, afectando por lo tanto nuestra flexibilidad para operar nuestro negocio, nuestra capacidad para perseguir oportunidades futuras de negocio o poner en práctica nuestros planes de mantenimiento de propiedad, expansión y renovación. El incumplimiento de cualquiera de estos compromisos, incluyendo el mantenimiento de ratios financieros específicos, puede resultar en la aceleración de todos o algunos de nuestros acuerdos financieros, lo que podría afectar adversamente nuestro negocio y condición financiera.

Adquisiciones futuras podrían no ser rentables.

Tenemos intenciones de adquirir propiedades adicionales en términos y condiciones ventajosas, que cumplan con los criterios de inversión aprobados. Dichas adquisiciones conllevan los riesgos asociados a cualquier inversión en bienes inmuebles, incluyendo:

- nuestras estimaciones del costo requerido para la realización de mejoras en las propiedades adquiridas a los fines de elevar su calidad a los estándares del mercado podrían ser equivocadas;
- las propiedades que adquiramos podrían no ocuparse dentro de los plazos previstos o los alquileres que esperamos obtener al momento de tomar la decisión de adquirirlas podrían no alcanzarse, lo que podría resultar en que la propiedad no cumpla con los objetivos proyectados;
- la evaluación previa a la adquisición respecto de la condición de cada propiedad podría fallar al detectar defectos o identificar reparaciones necesarias, lo que podría incrementar significativamente los costos de adquisición totales; y
- nuestras investigaciones de due diligence previas a la adquisición de un edificio o propiedad, y cualquier manifestación realizada por el vendedor de tal edificio o propiedad, podría fracasar en revelar diversas responsabilidades o contingencias, lo que podría reducir el flujo de fondos de la propiedad o incrementar nuestro costo de adquisición.

Además, la adquisición de, o inversiones en, empresas pueden generar interrupciones en nuestras operaciones y desviar la atención de la administración fuera de las operaciones del día a día, lo que podría perjudicar nuestras relaciones con los inquilinos y empleados actuales.

Podríamos no poder adquirir o desarrollar las propiedades en nuestro pipeline, o la adquisición y/o desarrollo de las mismas podrían demorarse.

Nuestro éxito futuro depende de nuestra capacidad para sostener el crecimiento de nuestro negocio a través de la adquisición y el desarrollo de nuevas propiedades. La exitosa ejecución de nuestra estrategia de expansión requerirá considerables gastos e inversiones antes de que cualquier ingreso significativo asociado se genere y depende de una serie de factores. Entre los mismos, está nuestra capacidad para localizar y asegurar lugares privilegiados dentro de nuestro presupuesto, la contratación y formación de personal calificado, el nivel de la competencia actual y futura, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestra estrategia de ventas con éxito en los nuevos mercados, y mercados financieros y condiciones macroeconómicas favorables en Argentina y en el exterior. Nuestro plan principal a corto y mediano plazo es el desarrollo de nuestros proyectos, tanto actualmente lanzados, como los que se encuentran en nuestro pipeline de proyectos. No podemos garantizar que seremos capaces de identificar terrenos que cumplan con nuestros objetivos de inversión o el éxito en concretar las oportunidades de inversión que identifiquemos, o que una o más de las inversiones que hagamos generarán las ganancias, ingresos o flujos de caja esperados. Incluso, de ser así, no podemos garantizar que vayamos a administrar con éxito el aumento de las operaciones y satisfacer la creciente demanda. Los ingresos obtenidos de nuestras inversiones pueden ser menores a lo esperado, o resultar en una pérdida que pueda afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y los resultados operativos.

Nuestras inversiones en actividades de desarrollos inmobiliarios, re-desarrollos y construcción pueden ser menos redituables que lo anticipado.

Nos comprometemos en el desarrollo y construcción de activos inmobiliarios residenciales y comerciales (oficinas y logística). Los riesgos asociados con nuestras actividades de desarrollo, re-desarrollo y construcción podrían afectar adversamente nuestro negocio y condición financiera e incluyen, entre otros, los siguientes:

- el abandono de oportunidades de desarrollo y propuestas de renovación;
- los costos de construcción de un proyecto pueden exceder las estimaciones originales por diversas razones, incluyendo incrementos en tasa de interés o en los costos de materiales y mano de obra, haciendo un proyecto poco rentable;
- las tasas de ocupación y alquiler en propiedades recientemente terminadas pueden fluctuar dependiendo de diferentes factores, incluyendo, condiciones económicas y de mercado, resultando en alquileres inferiores a los proyectados y un correspondiente menor rendimiento de nuestras inversiones;
- la falta de disponibilidad de alternativas de financiación favorables en los mercados de deuda privados y públicos;
- la construcción y el tiempo de muestra pueden no cumplirse en tiempo, resultando en mayores gastos de los servicios de deuda y costos de construcción;
- la imposibilidad de obtener, o demoras en la obtención de, todas las habilitaciones y autorizaciones de planeamiento urbano, uso del terreno, construcción, ocupación y de otra índole, exigidos por las autoridades gubernamentales;
- los retrasos significativos entre el inicio y la finalización de proyectos que resultan en mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía general;
- la construcción puede no ser terminada a tiempo debido a diferentes factores, incluyendo, el clima, interrupciones laborales, demoras en la construcción o retrasos en la recepción de la zonificación u otras aprobaciones regulatorias, o desastres naturales o casos fortuitos (como incendios, huracanes, terremotos o inundaciones), resultando en mayores costos de construcción y posiblemente mayores gastos de servicio de deuda; e
- incurrir en inversiones de capital que demanden un gran período de tiempo o que no se terminen de desarrollar debido a restricciones gubernamentales.

Podríamos no poder integrar eficientemente las propiedades adquiridas.

Tenemos la intención de adquirir propiedades. Aunque creemos que tales adquisiciones mejorarán nuestro rendimiento financiero futuro, el éxito de estas operaciones está sujeto a una serie de riesgos, incluyendo que:

- la financiación para adquisiciones no esté disponible en condiciones favorables;
- las propiedades adquiridas podrían no tener los rendimientos esperados;
- los costos actuales de reposicionamiento y desarrollo de propiedades adquiridas podrían ser superiores a nuestras estimaciones; y
- las propiedades adquiridas podrían estar ubicadas en mercados nuevos respecto de los cuales podríamos tener un conocimiento limitado y una limitada comprensión de la economía local, ausencia de relaciones comerciales en el área o no estar familiarizados con los procedimientos gubernamentales y permisos locales

Si adquirimos nuevas propiedades podríamos no lograr una integración eficaz de las mismas en nuestra organización, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados de operaciones por potenciales sobrecostos, demoras u otras ineficiencias.

Nuestra capacidad de crecimiento se verá limitada si no podemos obtener financiamiento adicional.

Debemos mantener liquidez para solventar nuestro capital de trabajo, cumplir con nuestras deudas pendientes y financiar oportunidades de inversión. Sin suficiente liquidez, podríamos vernos forzados a reducir nuestras operaciones o no poder perseguir nuevas oportunidades de inversión.

Parte de nuestra estrategia de crecimiento se basa en el desarrollo y adquisición de propiedades. En consecuencia, es probable que dependamos en gran medida de la disponibilidad de deuda o capital, las cuales podrían o no estar disponibles, o estar disponibles en condiciones menos favorables o de otro modo limitadas por nuestras obligaciones contractuales, incluidas las obligaciones bajo el Acuerdo de Participación en Proyectos y el Acuerdo de Co-Inversión (según se define más adelante bajo la sección “*Accionistas Principales y transacciones con partes relacionadas – Transacciones con Partes Relacionadas*”). Los mercados de crédito y de capitales han experimentado una volatilidad significativa en años recientes y no podemos garantizar el financiamiento adicional, refinanciamiento u otro capital estará disponible en los montos o en las condiciones deseados. Nuestro acceso a nueva deuda o a los mercados de capital depende de un número de factores, incluyendo la percepción del mercado y de la industria en general acerca de nuestro potencial de crecimiento, nuestra capacidad de pago de dividendos, condición financiera, calificación de riesgo crediticio y ganancias futuras, actuales y potenciales.

La falta de uso de nuestro quebranto o créditos fiscales limitarán nuestra capacidad para compensar impuestos sobre futuras ganancias gravadas.

El quebranto y crédito fiscal no utilizado a la finalización del periodo fiscal puede ser utilizado para reducir gravámenes sobre futuras ganancias gravadas y pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre de 2018, teníamos \$821 millones de quebranto que expira entre 2019 y 2023 y \$54 millones de créditos fiscales correspondientes al impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, que expira entre 2019 y 2026. En general, según la ley argentina, hay un límite de 5 años para utilizar el quebranto, y un límite de 10 años para utilizar créditos fiscales bajo el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. Si no podemos generar suficientes ingresos para utilizar estos quebrantos y créditos fiscales antes de que expiren, dicho quebranto y créditos se perderán y no estarán disponibles para compensar futuras ganancias gravadas, lo que podría tener un efecto adverso y material en nuestros ingresos netos y flujos de efectivo.

Las leyes en materia de locaciones vigentes en Argentina imponen restricciones que limitan nuestra flexibilidad.

Las leyes argentinas en materia de locaciones imponen ciertas restricciones, incluyendo las siguientes:

- los contratos de alquiler no pueden tener cláusulas de ajuste por inflación automáticas basadas en índices de precios de consumidores o índices de precios mayoristas. A pesar de que esperamos incluir cláusulas de reajuste en la mayoría de los contratos de locación, estas cláusulas podrían no basarse en índices oficiales ni reflejar el índice de inflación. En caso de litigio, estas provisiones pueden no ser ejecutables y por lo tanto puede ser imposible ajustar las sumas adeudadas en virtud de nuestros contratos de locación;
- los alquileres residenciales y comerciales deben cumplir con un plazo mínimo de locación de dos años, excepto en el caso de estructuras no permanentes/móviles, esto es, stands/quioscos, y/o espacios para exhibiciones especiales y/o alquileres vacacionales;
- las condiciones en contratos de alquiler residenciales no pueden exceder los veinte años, y los arrendamientos comerciales no pueden exceder los cincuenta años; y
- los inquilinos pueden rescindir los contratos de locación de comercios y oficinas después del periodo inicial de seis meses.

Como resultado, estamos expuestos al riesgo de aumentos en las tasas de inflación en lo que respecta a nuestros contratos de locación y el ejercicio de los derechos de rescisión por parte de los inquilinos, cada uno de los cuales podría afectar de manera material y adversa nuestros negocios. No podemos garantizar que nuestros inquilinos no harán valer sus derechos, especialmente si se estabiliza o se reduce en el futuro el valor del canon locativo o si se deterioran las condiciones económicas.

Adicionalmente, la versión actual del Código Civil y Comercial, en vigencia desde el 1 agosto de 2015, establece que las obligaciones de pago en moneda extranjera pueden ser canceladas en pesos, lo que podría disminuir el valor de nuestros contratos de alquiler denominados en Dólares si el tipo de cambio aplicable no refleja el valor actual de mercado del peso. Si bien la línea jurisprudencial prevaleciente en esta materia ha sostenido que las partes de un acuerdo pueden anular esta disposición, no podemos asegurar que dicha interpretación seguirá siendo respaldada por los jueces en el futuro.

Por su parte, la Cámara del Senado de la Nación, en el año 2016, aprobó un proyecto de ley modificando el Código Civil y Comercial de la Nación respecto del Contrato de Locación. Las principales reformas consistían en:

- En las locaciones habitacionales, no se podrá solicitar al locatario lo siguiente: (a) pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes, (b) depósito de garantía o exigencia asimilable por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler (este depósito debe ser devuelto mediante la entrega de una suma, proporcional o equivalente al precio del último mes de la locación, en el momento de la restitución del inmueble el que debe ser actualizado conforme un procedimiento de actualización), (c) el pago de valor llave o equivalente, y (d) en caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación comercial de un tercero, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados no podrán superar los máximos establecido en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un mes de alquiler.
- Plazo mínimo: Se eleva el plazo mínimo de locación de inmuebles a 3 años, cualquiera sea su destino y siempre que no se haya pactado un plazo mayor.
- Gastos extraordinarios: Se establece que el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que gravan la cosa, ni de las expensas extraordinarias.
- Rescisión anticipada: Se elimina el plazo de 6 meses para que el locatario pueda rescindir el contrato sin causa. Asimismo, si ejerce la opción de rescisión en el primer año, debe abonar al locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler y la suma de medio mes al momento de

desocupar el inmueble. Si hace uso de la opción transcurrido el primer año del plazo de locación, debe abonar la suma de un mes a la finalización del contrato.

- Renovación: Las partes deben acordar la renovación del contrato de locación por lo menos 60 días antes de su finalización. Cualquiera de las partes puede convocar a la otra de modo fehaciente. Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente. Si llegasen a un acuerdo, la parte que no cumpla debe pagar a la otra, una indemnización equivalente a un mes de alquiler a la finalización del contrato.
- Actualización del precio: El precio de la locación solo podrá ser reajustado anualmente según el índice de actualización elaborado oficialmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC) en base a la evolución de los índices de precio al consumidor (IPC) – o los que en un futuro los reemplacen – promediados en partes iguales.
- Garantías: el inquilino estará facultado a presentar como garantía un título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución o garantía de fianza o fiador solidario. El inquilino podrá presentar dos propuestas y el locador estará obligado a elegir.

Si bien el referido proyecto de ley perdió estado parlamentario en diciembre de 2018 (por no haber recibido tratamiento en la Cámara de Diputados, pese a tener dictamen favorable de las comisiones correspondientes), la promotora del mismo (senadora Silvina García Larraburu) anticipó que lo presentará nuevamente durante el año 2019. Con fecha 20 de noviembre de 2019 la Cámara de Diputados dio nuevamente media sanción a un proyecto sustancialmente similar al aquí descripto, mediante 192 votos a favor, 0 votos negativos y 24 abstenciones, habiendo sido girado para su tratamiento a la Cámara de Senadores a la fecha del presente Prospecto.

Por su parte, los poderes legislativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires han aprobado sendas leyes que, en determinadas circunstancias, ponen a cargo de los propietarios los gastos y comisiones relativos a los contratos de locación de inmuebles.

En el pasado y como respuesta ante el déficit habitacional, las altas tasas de inflación y la dificultad de acceder al crédito, el Gobierno Nacional impuso reglamentaciones estrictas y gravosas con respecto a los contratos de locación. Dichas reglamentaciones impusieron limitaciones o prohibiciones a los aumentos en los alquileres y prohibieron el desalojo de locatarios aún en el caso de incumplimiento de la obligación de pagar el alquiler. Esperamos que nuestros contratos de locación establezcan que los locatarios deben soportar todos los costos y los impuestos atados a la superficie alquilada. En caso que se produzcan incrementos significativos en dichos costos e impuestos, el Gobierno Nacional puede ceder ante la presión política que lo impulse a intervenir en la reglamentación de esta práctica, lo cual afectaría negativamente nuestros ingresos por alquileres. No podemos asegurar a los inversores que el Gobierno Nacional no impondrá reglamentaciones similares o de otra índole en el futuro. Las reformas introducidas a la legislación existente o la sanción de nuevas leyes que rigen el dominio, explotación o los contratos de locación de inmuebles en Argentina podrían tener un efecto negativo en el mercado inmobiliario en Argentina y afectar nuestra rentabilidad y operaciones en forma material y adversa.

Nuestro negocio está sujeto a reglamentaciones de muy amplio alcance y podrían establecerse nuevas normas en el futuro.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes vigentes a nivel nacional, provincial y municipal, así como a reglamentaciones, autorizaciones y habilitaciones relativas a la construcción, el planeamiento urbano, el uso del terreno, la protección del medioambiente y sitios históricos, la protección al consumidor, los requisitos de defensa de la competencia y de otro tipo, todo lo cual afecta nuestra capacidad para adquirir terrenos y edificios, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Por otra parte, las empresas en nuestro sector están sujetas a tasas impositivas cada vez mayores, a la creación de nuevos impuestos y a cambios en el régimen impositivo. Se nos exige obtener habilitaciones y autorizaciones con diversas autoridades gubernamentales para llevar a cabo nuestros proyectos. Mantener habilitaciones y autorizaciones puede ser costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, reglamentaciones, habilitaciones y autorizaciones, podríamos enfrentar multas, suspensiones y/o cancelaciones de proyectos, habilitaciones y revocaciones de autorizaciones.

Además, las autoridades públicas podrían dictar nuevas normas más estrictas o aplicar o interpretar las leyes y reglamentaciones existentes de un modo más restrictivo, lo que podría forzarnos a realizar erogaciones para cumplir con las nuevas normas. En este sentido, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó en 2018 la Ley 6.099, que consistió en una modificación integral al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entre las medidas más notorias del nuevo plexo legal, se encuentran la inclusión de un tope máximo de altura para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la modificación general de los sistemas de cálculo de las superficies a construirse. No podemos asegurar que el nuevo Código de Planeamiento Urbano, una vez implementado en forma integral, no tendrá un impacto adverso en nuestras actividades y proyectos.

Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos relacionados con la posibilidad de que ocurran demoras en la obtención de, o de que fuera imposible obtener, todos los permisos y autorizaciones necesarios en materia de planeamiento urbano, ambientales, de uso del terreno, desarrollo, construcción, ocupación y demás permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas. En este contexto, el Decreto de Necesidad y Urgencia 1/2018, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, suspendió por 180 días la obtención de nuevos permisos para la construcción de torres (sea por obra nueva o por ampliaciones) de más de 12 pisos en el territorio de la ciudad, con excepción de ciertas áreas, como Puerto Madero y la zona de Catalinas, en Retiro. Si bien dicha suspensión ha quedado actualmente sin efecto, no podemos garantizar que en el futuro no se dispongan nuevas medidas de este tenor, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestras actividades.

Somos responsables de la calidad de nuestro trabajo y del trabajo de nuestros contratistas (i) por un período de diez años a partir de la entrega del inmueble a los clientes, en el caso de defectos materiales y/o defectos que hagan a la propiedad inapropiada para el uso y (ii) en el caso de vicios ocultos, por un período de tres años desde la fecha en que el cliente toma la posesión. No hemos constituido reservas contra dichas obligaciones eventuales.

De conformidad con la legislación argentina, somos responsables por defectos en la construcción de las propiedades que desarrollemos y/o construyamos por un período de diez años luego de la entrega de dichas propiedades a nuestros clientes en el caso de defectos materiales y/o defectos que hagan a la propiedad inapropiada para su destino. Además, en caso de vicios ocultos, podemos ser considerados responsables por tres años desde la fecha en que el cliente toma la posesión. No hemos cuantificado el costo potencial de estas obligaciones y no tenemos establecidas reservas en nuestros balances en relación con ellas. Si se nos exigiera subsanemos algún defecto en obras que ya han sido terminadas y entregadas, esto podría tener un impacto material sobre nuestros costos y por lo tanto afectar en forma material y adversa los resultados de nuestras operaciones.

Dependemos de terceros contratistas, que nos sujetan a riesgos que están fuera de nuestro control.

Estamos expuestos a los riesgos de que nuestros contratistas puedan no cumplir con nuestros estándares o especificaciones o que una reducción en los negocios de nuestros contratistas y su resultante condición financiera debilitada puede afectar negativamente su rendimiento o la entrega oportuna. La negligencia de cualquier contratista puede resultar en defectos sobre los bienes inmuebles, y en consecuencia tener que enfrentar pérdidas financieras, daño a nuestra reputación o exposición frente a reclamos de terceros. Trabajamos con múltiples contratistas en diferentes proyectos y no podemos garantizar que podremos controlar eficazmente su trabajo en todo momento. A pesar de que nuestros contratos de construcción y otros contratos contienen cláusulas diseñadas para protegernos, podríamos no tener éxito en el ejercicio de estos derechos y, aunque lo tuviéramos, podría ocurrir que el contratista no tenga suficientes recursos financieros para compensarnos. Por otra parte, los contratistas pueden realizar proyectos de otros desarrolladores inmobiliarios, involucrarse en empresas de riesgo o encontrarse con dificultades financieras u otras dificultades, tales como la escasez de suministro, conflictos laborales o accidentes de trabajo, que pueden afectar a su rendimiento, dar lugar a retrasos en la realización de nuestros proyectos o aumentar nuestros costos.

Además, podemos enfrentar reclamos de los contratistas para la aplicación de las leyes laborales en Argentina (artículos 31 y 32 de la Ley N° 20.744) que prevén la responsabilidad solidaria. Muchas compañías en Argentina contratan personal de terceros contratistas para la provisión de ciertos servicios. Sin embargo, en años recientes, diversos tribunales han negado la existencia de independencia en este tipo de relaciones laborales y han declarado la existencia de responsabilidad solidaria entre ambas compañías. Para mitigar estas contingencias las empresas suelen firmar acuerdos de indemnidad para protegerse de demandas laborales de empleados de esos terceros contratistas por los cuales pueden ser considerados responsables. Sin embargo, existen dificultades para hacer cumplir estos tipos de acuerdos de indemnidad, especialmente cuando el contratista es insolvente.

Si bien nuestras políticas con respecto a las actividades de expansión, renovación y desarrollo están destinadas a limitar algunos de los riesgos asociados de algún otro modo con tales actividades, estamos, sin embargo, sujetos a riesgos asociados con la construcción de propiedades, tales como los excesos de costos, cambios de diseño y los retrasos de tiempo por una falta de disponibilidad de materiales y mano de obra, las condiciones climáticas y otros factores que escapan nuestro control. Asimismo, los costos de financiación podrán superar a las previsiones originales, posiblemente haciendo a la inversión asociada no rentable. Cualquier retraso imprevisto o gastos sustanciales podrían afectar negativamente los rendimientos de la inversión de estos proyectos de re-desarrollo y dañar nuestros resultados operativos.

Los juicios de desalojo en Argentina son complejos y suelen extenderse en el tiempo.

Si bien la legislación argentina contempla un proceso sumario para percibir los alquileres impagos y un proceso especial para desalojar a los locatarios, los juicios de desalojo en Argentina suelen ser procesos complejos, que por lo general se extienden en el tiempo. Históricamente, el volumen de casos en los tribunales es excesivo y se requiere cumplir con diversos pasos procesales que generan una demora en los esfuerzos de los propietarios para desalojar a

sus locatarios. Los juicios de desalojo, por lo general, duran entre seis meses y dos años contados desde la fecha de interposición de la demanda hasta el momento del desalojo efectivo.

La legislación argentina con relación a los contratos de locación impone ciertas restricciones. Véase la sección “Factores de Riesgo - Factores relacionados al Emisor y su actividad - Las leyes en materia de locaciones vigentes en Argentina imponen restricciones que limitan la flexibilidad de la Emisora” de este Prospecto. Intentaríamos negociar la rescisión de los contratos de locación con los locatarios en mora al cabo de los primeros meses de falta de pago a fin de evitar el inicio de acciones legales y el correspondiente proceso de desalojo en sede judicial. Se podrían registrar aumentos significativos de los casos de mora en el futuro, y podría suceder que dichas negociaciones con los locatarios no sean tan exitosas como lo han sido en el pasado. Además, podría suceder que nuevas leyes y reglamentaciones argentinas prohíban o restrinjan los juicios de desalojo, y si así fuera, probablemente ejerzan un efecto sustancialmente adverso sobre nuestra situación patrimonial y los resultados operativos.

Nuestra dependencia de los ingresos por alquileres podría afectar de modo adverso nuestra capacidad de repago de las obligaciones de deuda.

Una porción de nuestros ingresos se espera que provenga de los ingresos por alquileres de inmuebles. En consecuencia, nuestro desempeño depende de la capacidad de cobrar el alquiler a los inquilinos. Nuestros ingresos y fondos para distribución se verían afectados de modo negativo si un número significativo de inquilinos, o alguno de los principales inquilinos:

- demorara el comienzo de la locación;
- se negara a prorrogar o renovar la locación a su vencimiento;
- no cumpliera con los pagos de alquiler a su vencimiento; o
- dejará de operar estos escenarios o se declarará en quiebra.

Cualquiera de estos escenarios podría tener como consecuencia la revocación de las locaciones y la pérdida de ingresos por alquileres atribuibles a las locaciones revocadas. Asimismo, no podemos asegurar que todos los inquilinos cuyos contratos de locación vencen, renovarán la locación o que volverá a alquilar el espacio, o lo hará en términos económicamente ventajosos. La pérdida de ingresos por alquiler de un gran número de nuestros inquilinos y la incapacidad de reemplazar a tales inquilinos podría afectar de modo adverso nuestra rentabilidad y capacidad de repagar deudas y otras obligaciones financieras.

Algunas posibles pérdidas pueden no estar cubiertas por seguros y determinadas clases de cobertura de seguros podrían ser excesivamente onerosas.

Tenemos pólizas de seguro que cubren riesgos tales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo cobertura extendida y pérdidas por locaciones, sobre la totalidad de nuestras propiedades. Si bien creemos que las condiciones de las pólizas y los límites asegurados de las mismas son los que usualmente se incluyen en el mercado, existen determinados tipos de siniestros, tales como reclamos por contratos de alquiler y otros contratos, terrorismo y actos de guerra que en general no están asegurados bajo las pólizas de seguro que se ofrecen en el mercado nacional. De producirse un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados podríamos perder la totalidad o una parte del capital que hayamos invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros proyectados respecto de ella. Dado ese caso, seguiríamos estando obligados a repagar las obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. No podemos garantizar que en el futuro no se producirán pérdidas relevantes que excedan los montos de la indemnización por seguros. Si alguna de nuestras propiedades experimentara una pérdida catastrófica, ello podría afectar seriamente nuestras operaciones, demorar el flujo de ingresos y ocasionar gastos de reparación o reconstrucción considerables. Si alguno de nuestros empleados clave falleciera o sufriera una discapacidad, podríamos experimentar pérdidas ocasionadas por la interrupción de sus operaciones que no quedarían cubiertas por seguros y esto podría tener un efecto adverso significativo en nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

Además, no podemos garantizar que podremos renovar nuestra cobertura de seguros por un monto adecuado o a precios razonables. Las compañías de seguro podrían dejar de ofrecer cobertura para determinados tipos de siniestros, tales como pérdidas ocasionadas por actos de terrorismo o daños causados por humedad o, de ofrecerse, estas clases de seguro podrían ser prohibitivamente onerosas.

Una pérdida no asegurada o una pérdida que exceda las pólizas en nuestras propiedades podrían ocasionarnos una pérdida de capital o ingresos en esas propiedades.

De acuerdo a los términos y condiciones de los arrendamientos actualmente vigentes en nuestras propiedades, los inquilinos están obligados a indemnizarnos y mantenernos indemnes de riesgos derivados de lesiones a las personas

o los bienes, dentro o fuera de los edificios, debido a actividades llevadas a cabo en las propiedades, a excepción de los daños ocasionados por nuestra negligencia, dolo o el de nuestros agentes.

Se requiere en general a los inquilinos, a expensas de los propietarios, obtener y mantener en pleno vigor durante la vigencia del contrato de alquiler, pólizas de seguro contra daños a la propiedad y de responsabilidad. No podemos asegurar a nuestros accionistas y acreedores que los inquilinos mantendrán adecuadamente sus pólizas de seguro o que tengan la capacidad para pagar los deducibles.

En caso de que ocurra una pérdida que no esté asegurada o que el monto de la misma supere los límites totales de las pólizas mencionadas anteriormente, o en el caso de una pérdida sujeta a un deducible significativo en virtud de una póliza de seguros, podríamos perder todo o parte de nuestro capital invertido en, y los ingresos anticipados procedentes de, una o más de las propiedades, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados operativos y situación patrimonial.

Las propiedades adquiridas podrían sujetarnos, tanto a nosotros como a nuestras Subsidiarias, a pasivos desconocidos.

Las propiedades que nosotros, o nuestras Subsidiarias, adquiramos pueden estar sujetas a pasivos desconocidos, y podríamos vernos imposibilitados de recurrir contra los anteriores propietarios de dichas propiedades, o la posibilidad de recurrir contra ellos podría verse limitada. Por ende, si fuésemos objeto de un reclamo de responsabilidad fundado en la titularidad de la Sociedad (o de una de las Subsidiarias) de un inmueble adquirido, podríamos vernos obligados a pagar importantes sumas para conciliar el reclamo, lo cual podría afectar negativamente nuestros resultados financieros y flujo de efectivo. Entre los pasivos desconocidos relacionados con las propiedades adquiridas se encuentran los siguientes:

- pasivos por saneamiento de contaminación ambiental no revelada;
- reformas legislativas y regulaciones gubernamentales (tales como las que rigen para el uso, planificación urbana e impuestos inmobiliarios); y
- pasivos incurridos en el giro ordinario de los negocios.

Nuestra gestión de riesgos implica numerosos juicios y evaluaciones cualitativas.

La aplicación de cualquier enfoque de gestión de riesgos implica numerosos juicios y evaluaciones cualitativas. No existe un sistema de gestión de riesgos que sea a prueba de fallos, y no se puede asegurar que nuestro marco de control de riesgos alcanzará sus objetivos. Esporádicamente podemos modificar o cambiar nuestro sistema y los procedimientos de gestión de riesgos sin previo aviso a los accionistas.

El éxito de nuestro negocio depende de la disponibilidad de terrenos convenientes a precios favorables. Los aumentos de precios afectarían negativamente nuestros márgenes.

El éxito de nuestro negocio depende en gran parte de la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción a precios favorables. Podemos tener inconvenientes en identificar oportunidades atractivas o para efectuar las inversiones que deseamos en términos económicamente favorables. El precio de los terrenos para desarrollos inmobiliarios ha sido, y se espera que continúe siendo, uno de los componentes más importantes de nuestro negocio. La disponibilidad de terrenos a precios favorables depende de una serie de factores que escapan a nuestro control, y es probable que no podamos adquirir dichos terrenos en el futuro si éstos son tales que el margen del desarrollador se reduce significativamente. En tal caso, se reducirían los ingresos y ganancias (al no lanzar nuevos proyectos) y la rentabilidad disminuiría, lo que originaría un efecto material adverso a nuestros negocios y el resultado de nuestras operaciones.

Podría resultar difícil comprar y vender inmuebles en forma rápida y restricciones a la transferencia podrían ser aplicables a parte de nuestra cartera de propiedades.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, y esta circunstancia tiende a limitar nuestra capacidad de modificar nuestra cartera en respuesta a cambios en la economía u otros factores. Asimismo, los significativos gastos asociados a cada inversión, tales como el pago de hipotecas, impuestos inmobiliarios y costos de mantenimiento, en general no se reducen cuando se produce una caída en los ingresos provenientes de una inversión debido a las circunstancias imperantes. Si los ingresos derivados de una propiedad disminuyen y no bajan los gastos asociados, nuestro negocio podría verse afectado negativamente. Asimismo, si fuera necesario o aconsejable para nosotros enajenar una o más de las propiedades hipotecadas, podríamos no obtener el levantamiento del gravamen relacionado a dicha propiedad sin el pago de la deuda asociada. La ejecución de una hipoteca sobre una propiedad o la imposibilidad de vender una propiedad podrían afectar negativamente nuestros negocios.

Ciertas autorizaciones gubernamentales relacionadas a los terrenos de nuestra propiedad o que podríamos comprar en el futuro son requeridas, o podrían serlo, para el desarrollo de nuestros proyectos y podríamos no ser capaces de obtener, o de enfrentar demoras en la obtención de, los permisos necesarios y otras autorizaciones.

Necesitamos, o podríamos necesitar, ciertas autorizaciones gubernamentales para los terrenos de los que actualmente somos dueños o podríamos comprar en el futuro, para desarrollar nuestros proyectos. Además, podríamos necesitar permisos y autorizaciones adicionales en materia de uso del terreno, edificación, ocupación y de otra índole. No podemos brindar garantías de que continuaremos teniendo éxito en la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que la obtención de los permisos solicitados no se verá demorada o rechazada. Además, podríamos vernos afectados por legislación relacionada con la mora en el pago de los créditos y contra el crecimiento de la construcción. Si no podemos obtener todos los permisos gubernamentales y autorizaciones necesarias para el desarrollo de nuestros proyectos actuales y futuros, podríamos vernos obligados a realizar modificaciones no deseadas a tales proyectos o bien abandonarlos por completo.

El desarrollo de nuestros proyectos podría verse demorado debido a conflictos con las comunidades que los rodean.

Nuestros proyectos son grandes y tienen un impacto en los barrios y las comunidades que los rodean. Por esta razón, su desarrollo puede atraer el interés de grupos o asociaciones comunitarias que podrían tener la intención de modificarlos, retrasarlos o cancelarlos. Por ejemplo, en 2018, se suspendió la construcción del proyecto ASTOR San Telmo debido a una medida cautelar otorgada a favor de la Asociación Vecinal Casco Histórico Protege y la Asociación Civil Basta De Demoler. Véase la sección “*Información del Emisor—Procedimientos Legales—Propiedad Astor San Telmo*”) de este Prospecto. Esto puede provocar reclamos de nuestros clientes fundados en demoras en la entrega de unidades así como de las contrapartes a nuestros acuerdos de permuta frente a quienes estamos obligados a entregar ciertas unidades como contraprestación por el terreno. No podemos asegurar que no vamos a enfrentar retrasos o paros similares en proyectos actuales o futuros y dichos retrasos o paros podrían tener un efecto material adverso en nuestras ganancias y condición financiera.

Estamos sujetos a gran presión de la competencia, incluyendo la competencia de grandes desarrolladores inmobiliarios internacionales.

Nuestras actividades inmobiliarias están altamente concentradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, donde el mercado inmobiliario es altamente competitivo debido a la escasez de propiedades en ubicaciones apreciadas y al aumento del número de competidores locales e internacionales. Además, el sector inmobiliario argentino en general es altamente competitivo y fragmentado, y no existen exigencias altas que restrinjan el acceso de nuevos competidores al mercado. Los principales factores competitivos en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación del terreno, el precio, el financiamiento, el diseño, la calidad, la reputación y las alianzas con desarrolladores. Existen una serie de desarrolladores de viviendas e inmuebles con fines comerciales y sociedades de servicios inmobiliarios que compiten con nosotros en la búsqueda de terrenos, de recursos financieros para el desarrollo y de compradores y potenciales locatarios. Otras sociedades, que incluyen uniones transitorias de empresas extranjeras y empresas locales, tienen una participación cada vez más activa en el negocio inmobiliario y de centros comerciales de Argentina, incrementando así la competencia. En la medida en que uno o más de nuestros competidores estén en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades convenientes, como consecuencia de mayores recursos financieros o por otro motivo, nuestros negocios podrían verse afectados de manera sustancialmente adversa. Si no logramos responder a dichas presiones con la misma rapidez que los competidores, o si aumentara el nivel de competencia, ello podría negativamente afectar nuestra situación patrimonial y resultados operativos.

Nuestros activos están altamente concentrados en determinadas zonas geográficas y un cambio en la economía de tales zonas podría tener un efecto adverso significativo en su situación patrimonial.

La mayoría de nuestras ventas provienen de inmuebles localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires. Si bien poseemos propiedades y podemos adquirir o desarrollar propiedades fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Gran Buenos Aires, prevemos continuar dependiendo en gran medida de las condiciones económicas que afectan a tales zonas y por lo tanto, un cambio en la economía en dichas zonas geográficas podría tener un efecto significativo adverso en nuestra situación patrimonial y los resultados operativos.

Las actividades inmobiliarias a través de negocios conjuntos o participaciones minoritarias pueden limitar nuestra capacidad de actuar exclusivamente en nuestro propio interés.

Adquirimos y desarrollamos propiedades a través de vehículos societarios, uniones empresariales y/o fideicomisos, en los que participan otros individuos o personas jurídicas, cuando consideramos que las circunstancias justifican el uso de dichos instrumentos jurídicos. Adicionalmente, con respecto a futuros proyectos de proyectos inmobiliarios en Argentina y Uruguay, hemos firmado el Acuerdo de Co-Inversión y el Acuerdo de Participación en Proyectos.

Si un litigio surgiera con uno o más de nuestros socios en empresas conjuntas, eso podría afectar nuestra capacidad para operar una propiedad de titularidad conjunta. Aún más, nuestros socios en empresas conjuntas (incluyendo aquellos que son también nuestros principales accionistas) podrían, en cualquier momento, tener objetivos comerciales, económicos o de otra índole diferentes de los nuestros, incluyendo objetivos relacionados con la

oportunidad y las condiciones adecuadas de cualquier venta o refinanciación de una propiedad. Por ejemplo, en algunos casos se requiere la aprobación del resto de los inversores en relación con los presupuestos operativos y la refinanciación, la constitución de gravámenes, la expansión o la venta de cualquiera de dichas propiedades.

Es posible que, nuestros socios en sociedades en las que participamos con otros individuos o personas jurídicas tengan intereses contrapuestos en nuestros mercados, y ello podría generar conflictos de intereses. Si los objetivos de nuestros socios de negocios conjuntos no coincidieran con los nuestros, podríamos no poder actuar exclusivamente en nuestro interés. Asimismo, en caso de que nuestra participación en la empresa conjunta fuera minoritaria, el o los socios mayoritarios podrían adoptar decisiones contrarias a nuestro interés, y TGLT podría no tener recurso para oponerse a tales decisiones.

Por otra parte, algunos de los acuerdos suscriptos con nuestros socios en las empresas conjuntas, prevén la prohibición de constituir derechos reales sobre las acciones de las sociedades que vehiculizan dichos emprendimientos, y/o contemplan la obligación de otorgar un derecho de primera oferta (*right of first offering*) o un derecho de tanteo (*right of first refusal*) a nuestro socio sobre las acciones de esa sociedad. Estas disposiciones restringen nuestra facultad de disposición de las referidas acciones, y en caso de que decidiéramos enajenarlas, deberíamos previamente cumplir con las ofertas de venta preferente a nuestros socios.

Si uno o más de los inversores en cualquiera de las propiedades que poseemos en titularidad conjunta experimentara dificultades financieras, incluyendo la quiebra, insolvencia o un mal desempeño en sus negocios, ello podría tener un efecto adverso sobre las propiedades relevantes y, a su vez, sobre su desempeño financiero. En caso de que algún socio en empresas conjuntas se declarara en quiebra, podríamos ser responsables por su participación en los pasivos de dicha sociedad.

Dependemos de nuestro equipo de dirección.

Nuestro éxito depende en gran medida de la continuidad en el empleo de ciertos gerentes de primera línea, quienes poseen amplia experiencia y conocimiento de nuestros negocios y de la industria. La pérdida o interrupción de sus servicios por cualquier razón podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios y los resultados de operaciones. Nuestro éxito futuro también depende en parte de nuestra capacidad de atraer y retener personal altamente calificado. No podemos garantizar que podremos contratar o retener a personal calificado o que cualquier miembro de nuestro personal continuará estando empleado por nosotros, o que luego de la consumación de las Ofertas, los accionistas no resuelvan modificar la composición del Directorio y/o la gerencia de primer línea de la Sociedad.

Podríamos enfrentar potenciales conflictos de interés en relación con nuestros principales accionistas.

Toda vez que nuestro paquete accionario se encuentra atomizado entre varios accionistas (véase la sección “Estructura de la Emisora, Accionistas o Socios y Partes Relacionadas - Accionistas Principales” de este Prospecto) es posible que tome lugar en algún momento un conflicto de intereses entre la gerencia, entre dichos accionistas y sus asociados que podría impactar en el desarrollo de nuestra actividad. Dichos conflictos de intereses, entre otros, pueden resultar de las transacciones que celebremos con nuestros principales accionistas y cualquiera de sus afiliadas, en relación con el desarrollo de nuevos proyectos de conformidad con el Acuerdo de Participación en Proyectos y el Acuerdo de Co-Inversión. No se puede asegurar que los principales accionistas y sus asociados no vayan a limitarnos o provocar que renunciemos a oportunidades de negocio que nosotros o nuestras afiliadas puedan de otra manera perseguir o que la búsqueda de otras oportunidades sea en nuestro interés.

TGLT es parte de diversas acciones legales que podrían resultar en decisiones desfavorables y sanciones económicas en su contra.

TGLT es parte de una serie de acciones legales, algunas de las cuales están pendientes desde hace varios años. No existe certeza de que estos reclamos serán resueltos a favor de TGLT, y la respuesta a las exigencias de los litigios podría desviar el tiempo y la atención de la gerencia y los recursos económicos de TGLT. Para mayor información la sección “Información del Emisor—Procedimientos legales” de este Prospecto.

Las bajas en las calificaciones de riesgo de TGLT podrían tener efectos negativos sobre sus costos de financiación y sus operaciones comerciales.

A TGLT y sus subsidiarias se les asignan calificaciones crediticias. Las calificaciones de riesgo se basan en información suministrada por TGLT u obtenida por agencias de calificación de riesgo a partir de fuentes independientes y también reciben influencia de las calificaciones crediticias de los bonos del Gobierno Nacional y las opiniones generales relacionadas con el sistema financiero argentino considerado en su conjunto. Las calificaciones crediticias están sujetas a revisión, suspensión o retiro por parte de las agencias calificadoras en cualquier momento. Una baja en la calificación, suspensión o retiro de las calificaciones crediticias de TGLT podría dar origen a las siguientes consecuencias, entre otras: (i) un incremento de los costos de financiación y otras dificultades relacionadas con la recaudación de fondos; (ii) la necesidad de brindar una garantía adicional en relación

con las operaciones del mercado financiero; y (iii) la rescisión o cancelación de los acuerdos existentes. Como resultado, el negocio, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de TGLT podrían verse sustancial y adversamente afectados.

La fusión entre TGLT y Caputo podría no ser considerada como reorganización libre de impuestos por la AFIP.

Con fecha 29 de marzo de 2019, TGLT comunicó la Fusión a la Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”) en los términos de la Resolución General N° 2513/2008, calificándola como reorganización libre de impuestos.

Hasta el día de la fecha, la AFIP no se ha expedido sobre el tratamiento impositivo de la Fusión. En caso que la AFIP determinare que la Fusión no califica como una reorganización libre de impuestos, la autoridad fiscal podría reclamar a TGLT el pago de los impuestos correspondientes a la Fusión, con más los intereses, multas y cargos aplicables.

Los controles cambiarios y las restricciones a las transferencias al exterior podrían perjudicar la capacidad de TGLT para realizar pagos bajo sus deudas financieras denominada en moneda extranjera.

Conforme el Nuevo Régimen Cambiario (conforme se define más adelante) la Sociedad podría acceder al MLC para el repago de los servicios de deudas financieras con el exterior a su vencimiento, siempre que (a) los desembolsos efectuados a partir del 1 de septiembre de 2019 hubieran sido ingresados y liquidados y (b) que la deuda se encuentre informada en el Relevamiento (conforme se define más adelante).

No obstante, dicho régimen prohíbe el acceso al MLC para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes que se celebren a partir del 1 de septiembre de 2019, y autoriza el acceso al MLC únicamente para el repago de obligaciones en moneda extranjera, que fueran instrumentadas mediante registros o escrituras públicas con anterioridad al 30 de agosto de 2019, a su vencimiento.

Por lo tanto, la Sociedad podría ver limitada su capacidad para acceder al MLC y repagar su deuda financiera en moneda extranjera.

A mayor abundamiento, han existido ciertas complicaciones para que los pagos realizados al agente de depósito colectivo local por las entidades emisoras de títulos valores con oferta pública sometidos a ley argentina, sean luego transferidos al exterior para ser acreditados en las cuentas de cada uno de los tenedores de esos títulos valores. La Sociedad podría enfrentar los mismos desafíos en relación con el pago de sus obligaciones negociables regidas por legislación local.

Asimismo, Argentina podría incrementar los controles cambiarios o restricciones a las transferencias en el futuro, entre otras cosas, en respuesta a la fuga de capitales o a una depreciación significativa del Peso. En tal supuesto, las restricciones a las transferencias de fondos al exterior podrían impedir la capacidad de TGLT de realizar pagos sobre su deuda financiera denominada en moneda extranjera.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables.

Podría no desarrollarse un mercado activo de negociación de las Obligaciones Negociables.

Las sucesivas clases y/o series de Obligaciones Negociables que se emitan bajo este Programa serán títulos valores nuevos para los cuales podrá no existir un mercado activo de negociación. La Emisora podrá solicitar que las Obligaciones Negociables de una Clase o Serie en particular sean listadas y negociadas en el ByMA o cualquier otro mercado autorizado de la Argentina o el exterior y asimismo solicitar que las Obligaciones Negociables sean aceptadas para su listado y negociación en el MAE, pero no puede garantizar que dichas solicitudes, de realizarse, sean aprobadas. Si las Obligaciones Negociables se negocian después de su emisión inicial, podrían negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, según las tasas de interés prevaletientes, los mercados de títulos similares, las condiciones económicas generales, el desarrollo del mercado financiero internacional y nuestro desempeño financiero.

No pueden brindarse garantías de que se desarrollará un mercado activo de negociación de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie o, de desarrollarse, que el mismo se mantendrá. Si no se desarrolla un mercado de negociación activo de las Obligaciones Negociables o si el mismo no se mantiene, el precio de mercado y la liquidez de las Obligaciones Negociables podrían verse afectadas de modo adverso.

Algunos de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables podrían no ser aplicables en caso de quiebra, concurso o acuerdo preventivo extrajudicial.

En caso de la apertura de un proceso de quiebra, un proceso concursal, un acuerdo preventivo extrajudicial y/o un procedimiento similar en relación con la Compañía, las leyes y reglamentaciones aplicables a las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin carácter taxativo, las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables) y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables estarán sujetas a las disposiciones de la Ley de Concursos

y Quiebras N° 24.522 de Argentina, y sus modificatorias (la “**Ley de Concursos y Quiebras**”) y a todas las demás leyes y reglamentaciones aplicables a procesos concursales y, en consecuencia, algunos de los términos de las Obligaciones Negociables podrían no ser aplicables.

La Ley de Concursos y Quiebras establece un procedimiento de voto diferente del aplicable a otros acreedores quirografarios respecto del cálculo de la mayoría requerida. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Concursos y Quiebras, dicha mayoría requerida estará constituida por la mayoría absoluta de acreedores que representen dos tercios del monto de capital de deuda quirografaria. En base a este sistema, el poder de negociación de los obligacionistas podría verse reducido significativamente en comparación con otros acreedores de la Compañía.

Específicamente, la Ley de Concursos y Quiebras establece que en el caso de valores negociables emitidos en serie, tales como las Obligaciones Negociables, sus tenedores participarán en la votación tendiente a obtener el consentimiento necesario para aprobar un acuerdo con los acreedores y/o la reestructuración de las deudas sujeto a un procedimiento para el cálculo de mayorías diferente de los requeridos en relación con otros acreedores quirografarios. Bajo dicho procedimiento: (1) el fiduciario o el juez competente, según el caso, deberá convocar a una asamblea de tenedores; (2) los tenedores presentes en dicha asamblea deberán votar a favor o en contra del acuerdo preventivo propuesto indicando la opción seleccionada, en caso de aprobación del mismo; (3) el acuerdo se considerará aprobado o rechazado considerando el monto de capital total que vote a favor y el monto de capital total que vote en contra de la propuesta más el acuerdo de los restantes acreedores; (4) la decisión deberá ser asentada por escrito por el fiduciario o la persona designada a tal efecto por la asamblea y se dejará constancia de la misma en las actas de la asamblea; (5) podrá no celebrarse una asamblea de tenedores si las leyes o reglamentaciones aplicables permiten un método diferente para obtener el consentimiento de los acreedores que es satisfactorio para el juez; (6) si el fiduciario fuera considerado un acreedor a los fines de la verificación del crédito, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 32, éste podrá dividir su voto, votando a favor de la propuesta respecto del monto de capital en poder de los tenedores beneficiarios que también tengan derecho a participar en la asamblea, que lo hayan instruido a aceptar el mismo según lo previsto en el contrato de fideicomiso o las leyes aplicables y en contra del mismo respecto de aquellos que le instruyeron rechazarlo. La propuesta se considerará aceptada o rechazada en base al voto mayoritario; (7) las disposiciones precedentes también serán de aplicación en caso de cartas poder que representen a diversos tenedores debidamente admitidos bajo el Artículo 32 de la Ley de Concursos y Quiebras y será de aplicación lo establecido en el punto (6) anterior respecto del régimen de voto; (8) en todos los casos, el juez podrá ordenar medidas específicas para garantizar la participación de los acreedores y la legalidad del procedimiento de voto; y (9) al calcular los votos relacionados con la propuesta sometida a la asamblea de tenedores, todos los votos afirmativos se consideran a favor de la propuesta y todos los votos negativos se consideran en contra de la propuesta.

Asimismo, los obligacionistas que no estuvieran presentes en la asamblea en persona o por representación o que se abstengan de votar no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo de la mayoría requerida. Como consecuencia del mecanismo por el cual se calcula la mayoría, en caso de una reestructuración de nuestra deuda, el poder de negociación de los obligacionistas podría verse reducido en comparación con otros acreedores.

Nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas quedarán efectivamente subordinadas a nuestra deuda garantizada.

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio respectivo, las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas por ningún activo de la Emisora. Los tenedores de nuestra deuda garantizada tendrán reclamos que serán efectivamente preferentes respecto de sus reclamos en carácter de tenedores de las Obligaciones Negociables, con el alcance del valor de los activos que garantizan la deuda garantizada.

Si nos tornamos insolventes o entramos en liquidación, o si se produce la caducidad de plazos de un pago derivado de cualquier deuda garantizada, los prestamistas bajo la misma tendrían derecho a ejercer los recursos de los que dispone un prestamista garantizado. En consecuencia, el prestamista tendrá prioridad sobre cualquier reclamo de pago en virtud de nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas con el alcance del valor de los activos que constituyen su garantía, para el caso de la deuda garantizada. Si se produjera este supuesto, es posible que no quedaran suficientes activos remanentes con los cuales satisfacer los reclamos de los tenedores de nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas. Asimismo, si quedaran activos remanentes luego del pago a estos prestamistas, los activos remanentes quedarían a disposición de los acreedores a quienes la ley les confiere preferencia y podrían resultar insuficientes para satisfacer los reclamos de los tenedores de nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas y los tenedores de otras deudas no garantizadas, incluyendo los acreedores comerciales que tienen el mismo rango de prelación que los tenedores de nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas.

La calificación de las Obligaciones Negociables que sea publicada podría verse afectada negativamente en el futuro.

La Emisora podrá optar entre solicitar una, dos o ninguna calificación de riesgo. Las calificaciones que oportunamente sean otorgadas podrían verse reducidas en el caso que la Compañía no sea capaz de llevar a cabo las

proyecciones sobre las cuales se ha basado dicha calificación, y esto tener un impacto negativo en el precio de mercado de las Obligaciones Negociables.

El precio de mercado de las Obligaciones Negociables podría verse material y negativamente afectado por uno o varios de los factores de riesgo aquí listados o por otros que la compañía desconoce o no puede prefigurar que afecten a su operatoria.

V. POLÍTICAS DE LA EMISORA

El presente capítulo contiene declaraciones de hechos futuros que encierran riesgos e incertidumbres. Los resultados reales pueden diferir incluso hasta sustancialmente de los resultados mencionados como consecuencia de diversos factores, en particular de aquellos mencionados en los capítulos “Información del Emisor”, “Factores de Riesgo” y, en general, todos los demás capítulos que se mencionan en el presente Prospecto.

El análisis siguiente se basa en los estados contables de la Compañía y sus notas respectivas, contenidos en este Prospecto, así como la sección “Información del Emisor” y la demás información contable que aparece en otros capítulos del presente Prospecto.

Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 han sido re expresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019. Las cifras e información son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales también se encuentran re expresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

A continuación se reflejan las principales inversiones y las formas de financiamiento (préstamos) de la Sociedad en forma comparativa por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019:

(en miles de pesos)

No Corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Obligaciones negociables	6.035.579	5.991.831
Préstamos recibidos	-	-
Arrendamiento financiero en moneda nacional	365	2.046
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	211	474
Subtotal Préstamos – No corrientes	6.036.155	5.994.351
Corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Préstamos recibidos	8.015	27.176
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	673.495	892.863
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional	79.881	201.804
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	1.109	-
Otros pasivos financieros en moneda extranjera	17.360	-
Obligaciones negociables	2.268.802	731.391
Arrendamiento financiero en moneda nacional	2.964	7.294
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	350	273
Subtotal Préstamos – Corrientes	3.051.976	1.860.801
Total Préstamos	9.088.131	7.855.152

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

(en miles de pesos)

POR EL PERÍODO			Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Saldos al inicio			7.855.152	4.713.103
Reexpresión de saldos a moneda homogénea			(2.150.405)	(1.528.575)
Incorporación de saldos provenientes de adquisición de sociedades			-	80.258
Nuevos desembolsos de préstamos existentes			1.777.603	6.053.691
Intereses devengados			907.584	607.946
Efectos de la variación del tipo de cambio			2.571.308	2.456.363
Adelantos en cuenta corriente			(66.378)	157.116
Pagos de capital			(2.053.544)	(4.809.628)
Pagos de intereses			(97.855)	(285.811)
Conversión de Obligaciones negociables			-	(14.570)
Efecto de conversión de estados financieros			344.666	425.259
Saldos al cierre			9.088.131	7.855.152

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

Préstamos recibidos

(en miles de pesos)

Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Monto pendiente de cancelación			
						Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	20.000	22/08/2020	20.000	(8.540)	21,82%	-	8.015	-	17.997
Provincia	20.000	05/04/2019	20.000	(18.333)	28,07%	-	-	-	9.179
Total en moneda nacional						-	8.015	-	27.176

Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

(en miles de pesos)

Banco	Préstamos Monto	Vto.	Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación			
					Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
					No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	16.000	(a)	14.121	(6.885)	-	344.149	-	446.098
Itaú	14.000	(a)	14.121	(7.011)	-	329.346	-	446.765
Total en moneda extranjera					-	673.495	-	892.863

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

(en miles de pesos)

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

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

Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 30 de septiembre de 2019, la posición neta se compone de la siguiente manera:

(en miles de pesos)

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en US\$	Sep 30, 2019
BBVA	TB USA	05/12/2019	2,25%	10.736	617.213
BBVA	BTB	05/12/2019	3,07%	(10.801)	(620.949)
ITAU	TB Londres	21/01/2020	3,88%	3.202	184.083
ITAU	BTB	21/01/2020	4,38%	(3.385)	(194.616)
ITAU	BTB	24/04/2020	4,07%	(535)	(30.757)
ITAU	TB Londres	24/04/2020	3,57%	522	30.010
ITAU	BTB	05/06/2020	3,45%	(318)	(18.285)
ITAU	TB Londres	05/06/2020	2,95%	303	17.419
ITAU	TB Londres	24/10/2019	3,67%	3.948	229.057
ITAU	BTB	24/10/2019	4,54%	(4.010)	(230.535)
Total Pasivos financieros				(302)	(17.360)

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

Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONS") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (US\$ 50.000.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento.

La Asamblea de Accionistas del 10 de noviembre de 2017 aprobó (i) la actualización del prospecto correspondiente al programa global de emisión de obligaciones negociables; y (ii) la emisión de nuevas obligaciones negociables simples bajo el Programa por un valor nominal de hasta US\$ 50.000.000, en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio.

Se podrán emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitir las sucesivas clases y/o series que se amorticen. El Programa tendrá un plazo de duración hasta el 20 de abril de 2022,

mediante aprobación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017.

A continuación se resumen las características principales de la emisión que ha efectuado la Sociedad y que se encuentra vigente desde la aprobación del Programa hasta el 30 de septiembre de 2019:

(en miles de pesos)

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

(*) Esta calificación fue bajada a B (arg) en fecha 29 de enero de 2019.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir Obligaciones Negociables Convertibles (ONC) en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000.

A continuación se resumen las características principales del instrumento:

- **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000.000
- **Moneda de emisión:** Dólares estadounidenses.
- **Moneda de suscripción y pago:** Dólares estadounidenses.
- **Derechos de preferencia:** Conforme con lo previsto en el artículo N° 11 de la Ley de Obligaciones Negociables, los accionistas de la Sociedad que tengan derecho de preferencia y de acrecer en la suscripción de nuevas acciones ordinarias pudieron ejercerlo en la suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles durante el plazo que ocurrió entre el 15 de julio y el 25 de julio de 2017.
- **Conversión voluntaria:** A opción del tenedor, las ONC podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a US\$ 1 en su totalidad o parcialmente, en nuevas acciones ordinarias.
- **Conversión obligatoria:** En caso de que la Sociedad realizare una oferta pública inicial de sus acciones o "IPO" en una bolsa o mercado de valores de los Estados Unidos, las ONC serán automáticamente convertidas en nuevas acciones ordinarias o en ADRs (a elección del tenedor), al precio de conversión, ajustado según correspondiere a la fecha de cierre del IPO.
- **Precio de conversión:** Será de US\$ 0,50, es decir se recibirán 2.000 nuevas acciones ordinarias por cada US\$ 1.000 ONC.

La Sociedad, tras evaluar las características de las obligaciones negociables convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.

- La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con los derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descrito, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 15) por un total de US\$ 93.930 mil (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$ 1.659.734 mil. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro “Contribución de Capital” por un total de US\$ 54.159 mil (neto de gastos relacionados), siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores. Este último importe se encuentra expuesto en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27430 Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, imputada en la línea “Ley N°27430 Reforma Tributaria”, de acuerdo a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” y a la SIC 25 “Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas”.

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$ 822.000 ONC en 1.644.000 de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644.000 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$ 1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$ 70.349 mil a \$ 71.993 mil. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles. Dicha ONC, se encuentra en revisión como parte de la reestructuración de capital de la Sociedad, mencionado en la Nota 48.

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 siendo el beneficiario Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020. El mismo devengará un interés del 12% nominal anual, garantizado mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones).

Clase	Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XV	-	1.434.368	1.213.644	75.714
ON's convertibles	6.035.579	776.844	4.778.187	655.677
ON's Privada	-	57.590(*)	-	-
Total en moneda extranjera	6.035.579	2.268.802	5.991.831	731.391

(*) La presente obligación negociable de carácter privada corresponde con aquella debidamente suscripta en beneficio de Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$1.000.000, emitida el 16 de julio de 2019, con fecha de vencimiento el día 16 de enero de 2020, la que fuera debidamente capitalizada luego del proceso de recapitalización de la Sociedad.

Arrendamiento Financiero

La Sociedad mantiene tres arrendamientos financieros para la adquisición de:

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

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

(en miles de pesos)

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Hasta 1 año	3.649	9.065
Más de 1 año y no más de 5 años	711	3.466
Cargos financieros futuros	(470)	(2.444)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	3.890	10.087

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

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Hasta 1 año	3.314	7.567
Más de 1 año y no más de 5 años	576	2.520
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	3.890	10.087

A continuación se reflejan las principales inversiones y las formas de financiamiento (préstamos) de la Sociedad en forma comparativa por los años 2018, 2017 y 2016, conforme a los estados financieros finalizados en los años correspondientes:

No Corrientes (en miles de pesos)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Obligaciones negociables en moneda extranjera	5.991.831	3.396.995	-
Obligaciones negociables en moneda nacional	-	-	122.822
Arrendamiento financiero en moneda nacional	2.046	1.388	738
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	474	-	-
Subtotal Préstamos – No corrientes	5.994.351	3.398.383	123.560

Corrientes (en miles de pesos)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Préstamos recibidos en moneda nacional	27.176	-	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	-	114.631	85.424
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	-	-	105.417
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	892.863	501.436	234.509
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional	201.804	-	32.022
Obligaciones negociables en moneda nacional	-	269.039	136.819
Obligaciones negociables en moneda extranjera	731.391	428.807	-
Arrendamiento financiero en moneda nacional	7.294	807	385
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	273	-	-
Subtotal Préstamos – Corrientes	1.860.801	1.314.720	594.576
Total Préstamos	7.855.152	4.713.103	718.136

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo

tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL EJERCICIO (en miles de pesos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Saldos al inicio	4.713.103	1.233.970	450.755
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.528.575)	229.510	-
Incorporación de saldos provenientes de la compra de Caputo	80.258	-	-
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	6.053.691	3.866.283	1.431.517
Intereses devengados	607.946	373.422	122.725
Efectos de la variación del tipo de cambio	2.456.363	269.684	13.398
Adelantos en cuenta corriente	157.116	(65.258)	8.673
Pagos de capital	(4.809.628)	(707.584)	(1.220.894)
Pagos de intereses	(285.811)	(313.202)	(108.576)
Canje ON	-	(274.177)	313
Conversión de Obligaciones negociables	(14.570)	-	-
Efecto de conversión de estados financieros	425.259	100.455	20.225
Saldos al cierre	7.855.152	4.713.103	718.136

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

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

Préstamos recibidos (en miles de pesos)

Ente	Préstamos	Vto.	Desembolso	Devolución	Tasa anual	No corriente	Monto pendiente de cancelación en pesos					
							Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
BBVA	27.539	(a)	27.539	(7.440)	21,82%	-	17.997	-	-	-	-	
Provincia	27.539	(b)	27.539	(11.474)	28,07%	-	9.179	-	-	-	-	
Banco Ciudad	71.000 (*)	(c)	50.844 (*)	(50.844) (*)	(c)	-	-	-	-	-	7.801	
Santander Río y Ciudad	260.000 (*)	(d)	150.118 (*)	(150.118) (*)	(d)	-	-	-	-	-	97.617	

de
Buenos
Aires

Total en moneda nacional - 27.176 - - 105.418

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

- (a) 22 de agosto de 2020
- (b) 5 de abril de 2019
- (c) Al 31 de diciembre de 2018, no existen saldos a exponer.
- (d) Al 31 de diciembre de 2018, no existen saldos a exponer.

Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

(en miles de pesos)

Banco	Préstamos	Vto.	Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación					
					Dic 31, 2018		Dic 31, 2017		Dic 31, 2016 (*)	
					No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	20.654	(a)	19.444	(7.254)	-	446.098	-	250.631	-	122.110
Itaú	20.654	(a)	19.444	(7.291)	-	446.765	-	250.805	-	112.399
Total en moneda extranjera					-	892.863	-	501.436	-	234.509

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

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

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

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

Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 31 de diciembre 2018, la posición neta se compone de la siguiente manera (en miles):

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en US\$	Dic 31, 2018
BBVA	TB USA	5/12/2019	3,07%	10.582	547.851
BBVA	BTB	5/12/2019	3,07%	(10.549)	(546.133)
ITAU	TB Londres	14/1/2019	2,75%	617	31.958
ITAU	BTB	14/1/2019	3,25%	(617)	(31.962)
ITAU	TB Londres	22/1/2019	2,77%	2.387	123.606
ITAU	BTB	22/1/2019	3,27%	(2.386)	(123.551)
ITAU	TB Londres	28/2/2019	3,05%	207	10.698
ITAU	BTB	28/2/2019	3,55%	(206)	(10.641)
ITAU	TB Londres	1/4/2019	3,12%	513	26.541
ITAU	BTB	1/4/2019	3,62%	(512)	(26.514)
ITAU	TB Londres	16/5/2019	3,11%	306	15.867
ITAU	BTB	16/5/2019	3,61%	(306)	(15.851)
ITAU	TB Londres	24/10/2019	3,67%	3.887	201.253
ITAU	BTB	24/10/2019	4,54%	(3.872)	(200.488)
Santander	Depósito a Plazo Fijo	10/1/2019	2,20%	9.684	501.362
Santander	BTB	10/1/2019	2,75%	(9.662)	(500.252)
Total Otros activos financieros					3.744

(*) Los préstamos mencionados fueron renovados a la fecha de emisión de los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018.

A continuación se resumen las características principales de la emisión que ha efectuado la Sociedad y que se encuentra vigente desde la aprobación del Programa hasta el 30 de septiembre de 2019:

Clase	IX	XII	XV
Fecha de emisión	12/05/2015	22/07/2016	20/03/2018
Monto emitido	\$ 78.803	\$ 133.106	US\$25.000
Monto de capital pendiente de pago	-	-	US\$25.000

Moneda de pago	Pesos	Pesos	Dólares
Tasa de interés	El mayor entre: a) 0,90 multiplicado por la variación del Índice CAC; y b) Tasa Badlar + 600 bps.	Tasa Badlar + 600 bps.	7,95%
Vencimiento	14/05/2018	23/01/2018	20/03/2020
Amortización	pagos consecutivos iguales, desde el 4/08/2017, en los meses 27, 30, 33 y 36	Único pago a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación	Único pago a los 24 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Pago de intereses	Cupón trimestral		
Pago de capital	A la par		
Calificación	B por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo(*)		

(*) Esta calificación fue bajada a B (arg) en fecha 29 de enero de 2019.

(en miles de pesos)	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017		Dic 31, 2016 (*)	
Clase	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
VII	-	-	-	-	122.822	-
IX	-	-	-	60.174	27.602	31.146
X	-	-	-	-	-	99.495
XII	-	-	-	208.865	95.219	6.177
Total en moneda nacional	-	-	-	269.039	245.643	136.818
XV	1.213.644	75.714	-	-	-	-
ON's convertibles	4.778.187	655.678	3.396.995	428.807	-	-
Total en moneda extranjera	5.991.831	731.392	3.396.995	428.807	-	-

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

La Sociedad mantiene tres arrendamientos financieros para la adquisición de:

- Un grupo electrogénico instalado en Astor Núñez, celebrado con el Banco Supervielle. Tiene un plazo de 5 años, en 60 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados corregida en 3 puntos, con una tasa de base mínima anual de 27,19%. Bajo los términos de este contrato, no corresponde pagar rentas contingentes.
- 60 módulos habitacionales, a instalar en el proyecto Axion Campana, con el Banco Comafi. El valor del bien adquirido fue US\$ 1.772. Tiene un plazo de 49 meses, en 49 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la

Badlar para depósitos a plazo, de más de un millón de pesos, serie diaria corregida en 4,8 puntos, con una tasa de base mínima anual de 26,89%.

- Una retroexcavadora para utilizar en el proyecto CNEA-Reactor Ezeiza, con el Banco BBVA Francés. Tiene un plazo de 4 años, en 48 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es del 27% T.N.A.

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

(en miles de pesos)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Hasta 1 año	9.065	934	458
Más de 1 año y no más de 5 años	3.466	2.606	1.774
	12.531	3.540	2.232
Cargos financieros futuros	(2.444)	(1.345)	(1.110)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	10.087	2.195	1.122

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

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

(en miles de pesos)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Hasta 1 año	7.566	807	384
Más de 1 año y no más de 5 años	2.520	1.388	738
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	10.086	2.195	1.122

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

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

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

La concesión comprende:

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

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

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

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

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

	Limp Ar Rosario S.A.	América Pavilion S.A.
Activos No Corrientes	174.290	2.641.075
Activos Corrientes	336.442	150.544
Pasivos No Corrientes	56.750	2.697.251
Pasivos Corrientes	253.115	142.114
Patrimonio Neto	200.867	(47.746)
	Ganancia / (Pérdida)	
Ingresos de actividades ordinarias	812.739	-
Costo de ventas	(680.808)	-
Gastos de administración	(47.857)	-
Resultados financieros, netos	(66.067)	(25.289)
Otros resultados	(252)	(1.448)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	17.755	(26.737)
Impuesto a las ganancias	(14.546)	12.453
Resultado neto del periodo	3.209	(14.284)

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

Operaciones Conjuntas

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

Al 30 de septiembre de 2019, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 la UTE no posee actividad y solo resta la cancelación de deudas que se ha expuesto en una línea neto de aportes, dentro de “Otras cuentas a pagar” dentro del pasivo corriente.

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

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

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

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

	Hospital Posadas	Hospital del Bicentenario	Museo Islas Malvinas	Procrear
Activos Corrientes	9.809.103	27.701.199	28.704.363	35.559.276
Pasivos corrientes	3.320.379	33.030.950	28.055.236	35.815.850
Patrimonio Neto	6.488.724	(5.329.751)	649.127	(256.574)
Resultado neto del ejercicio	5.094.663	9.260.600	606.833	35.559.276

Inversión en negocios conjuntos

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

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

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

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

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

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

La información financiera de las Sociedades es la siguiente:

	Newbery 3431 S.A. (*)	Marina Río Luján S.A. (*)	SES S.A. (*)	Fideico Catalinas I (*)	LAM S.A. (*)
Activos No Corrientes	406.918	2.868.220	54.702	1.704.992	174.591
Activos Corrientes	121	891.833	1.040.012	41.219	397.078
Pasivos No Corrientes	405.096	838.573	7.552	138.816	271.602
Pasivos Corrientes	2.153	1.380.432	359.200	32.629	223.329
Patrimonio Neto	(210)	1.541.048	727.962	1.574.766	76.737
Ingresos de actividades ordinarias	(402)	240.684	1.391.089	-	469.100
Costo de ventas	-	(227.028)	(962.390)	-	(291.492)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	14.986	-	-	-
Gastos de comercialización	-	(14.028)	(547)	-	(14.981)
Gastos de administración	-	(25.412)	(70.064)	(6.135)	(29.309)
Resultados financieros, netos	(328)	(35.841)	(136.103)	-	(68.883)
Otros resultados	-	208.204	1.046	25.064	(9.595)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(730)	161.565	223.032	18.928	54.840
Impuesto a las ganancias	63	(73.343)	(68.485)	(22.551)	(17.437)
Resultado neto del periodo	(667)	88.222	154.547	(3.623)	37.403

(*) Estados financieros preparados bajo Normas NIIF.

Los Estados Financieros de Marina Río Luján pertenecen a los saldos de junio 2019, reexpresados a septiembre 2019.

Resumen de saldos por Sociedad

Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	732.248	813.306
Marina Río Luján S.A.	1.003.906	992.197
SES. S.A.	1.247.455	897.706
Limp Ar S.A.	106.478	100.406
Newbery 3431 S.A.	89	228
Logística Ambiental Mediterránea	31.378	20.061
América Pavillion S.A.	1.198	-
UTE Museo Malvinas	165	2.592
UTE Hospital del Bicentenario	1.881	228
Total Inversiones en sociedades	3.124.798	2.826.724

Política ambiental y/o de sustentabilidad

TGLT construye y desarrolla proyectos inmobiliarios que por su visibilidad y envergadura tienen inevitablemente un impacto en el ambiente y la comunidad en que se inscriben. TGLT garantiza una integración saludable de sus proyectos con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del medio y funcional a las necesidades del barrio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente. Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados y cuidadosamente sopesados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios. Tenemos la obligación de obtener licencias y autorizaciones de distintas autoridades gubernamentales con el fin de llevar a cabo los proyectos. A la hora de construir y desarrollar nuevos proyectos, mantenemos la sustentabilidad del edificio en armonía con el entorno y consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos, combinando aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente y utilizando los recursos de manera eficiente. Forum Puerto Norte es un proyecto que pone de relieve la importancia que le damos a estos principios. Su diseño toma en consideración factores estéticos y de diseño en adición a una perfecta interacción del proyecto con el barrio y la ciudad en la que está ubicado, al tener este en cuenta factores tales como el medio ambiente, la sustentabilidad, la conservación de los recursos naturales y el espacio. En los proyectos de uso mixto como Venice, estas consideraciones son especialmente importantes. Esto requiere de una colaboración estrecha entre los equipos de diseño, los arquitectos, los ingenieros de obra, los contratistas y los clientes. Para esto contamos con personal capacitado y consciente de los nuevos desafíos que se ven fijados para este tipo de edificios. Trabajar en pos de edificios sustentables y amigables con el entorno es una premisa que buscamos cumplir en cada una de las etapas de las obras, minimizando el impacto ambiental y procurando que las obras cumplan con los más exigentes estándares en la materia. Si bien el resto de los proyectos que la Compañía desarrolla no han sido precalificados para la certificación LEED, ha sido un rasgo distintivo de los mismos la utilización de algunos conceptos novedosos en la arquitectura de vivienda como la utilización de doble vidrio hermético en las fachadas (lo cual permite un mejor balance térmico interior-exterior en cuanto al manejo de las temperaturas ambiente), la maximización de los espacios verdes tanto en planta baja como en cubierta de techos, entre otros.

Políticas de dividendos y agentes pagadores

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 retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma (ver en la sección impositiva lo referido al “**Impuesto de Igualación**”). 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). Es decir, modificó la tasa del 10% fijada anteriormente por la Ley N° 26.893.

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.

Políticas contables aplicadas

Normas contables aplicables

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

modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros consolidados condensados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Unidad de medida Políticas contables

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período/ejercicio sobre el que se informa.

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

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

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para re expresar 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 34% y 30% para el período finalizado en septiembre 2019 y 2018 respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2018 totalizó 47,64%.

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

Re expresión del estado de situación financiera

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedades, Planta y Equipo, Activos intangibles y plusvalía, Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, Otros créditos no financieros e Inventarios.

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

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

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

Re expresión del estado del resultado integral

(i) Los gastos e ingresos se re expresan desde la fecha de su registraci3n contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinaci3n el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registraci3n del consumo, las que se re expresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que est1 relacionada la partida (p.e. depreciaci3n, desvalorizaci3n y otros consumos de activos valuados a costo hist3rico); y salvo tambi3n aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, re-expresarlos por separado, y volver a efectuar la comparaci3n, pero con los importes ya re expresados.

(ii) La p3rdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Re expresi3n del estado de cambios en el patrimonio

(i) A la fecha de transici3n (inicio del ejercicio comparativo), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:

a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, los resultados no asignados y los otros componentes del patrimonio, se re-expresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra v1a.

b) Las ganancias reservadas y los otros componentes del patrimonio se mantuvieron a la fecha de transici3n a su valor nominal (importe legal sin re expresar).

c) Los resultados no asignados re expresados se determinaron por diferencia entre el activo neto re expresado a la fecha de transici3n y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.

(ii) Luego de la re expresi3n a la fecha de transici3n indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se re expresan aplicando el 1ndice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variaci3n de esos componentes se re expresa desde la fecha de aportaci3n o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra v1a.

Los Otros Resultados Integrales generados luego de la fecha de transici3n se presentan en t3rminos reales.

Re expresi3n del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se re-expresen en t3rminos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operaci3n, inversi3n y financiaci3n, como una partida espec1fica de la conciliaci3n entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

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

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero 2016 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2019. Por lo tanto, el modelo introducido de esta norma, se basa en la definici3n de arrendamiento con el concepto de control. Distinguiendo entre contratos de arrendamientos y de servicios sobre la base si un activo identificado se encuentra bajo el control del cliente, el cual existe en tanto el cliente tenga el derecho a: i) obtener

sustancialmente dados los beneficios económicos del vencimiento del activo y; ii) a dirigir el uso de los mismos. La Sociedad evaluó el impacto de dicha norma en sus estados financieros, no encontrando partidas que reconocer.

Normas contables aplicables.

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

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A., la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A. Al 30 de septiembre de 2018 TGLT también se mostraba consolidada con Caputo S.A.Y.C.yF.

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

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

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

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

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

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

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

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

El resultado del período 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.
- 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.

Moneda funcional

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

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

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

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.

Impuesto a la Ganancias

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

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 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.

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

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

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

Cabe mencionar que con fecha 22 de julio de 2016, se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.260, la cual deroga el impuesto a la ganancia mínima presunta para los ejercicios que se inicien a partir de 1° de enero de 2019.

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

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

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

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

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

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, que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la Ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación

de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación, pasando de \$800.000 para el ejercicio fiscal 2016, a \$950.000 para 2017 y a \$1.050.000 en 2018. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente. Para el período 2019 y siguientes, la Ley 27.480 aumentó el mínimo no imponible a la suma de \$2.000.000, o \$18.000.000 cuando se tratare de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente.

La Ley N° 27.260 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 se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016 y 2017. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

Propiedades de inversión

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

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 incurren.

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

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

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

Activos intangibles

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.

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.
- *Prueba de deterioro de activos no financieros*
 - La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.
 - Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.
 - Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.
 - Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.
 - La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.
 - Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.
 - La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor

revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

- *Inventarios*
- Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.
- 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.
- 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.
- *Arrendamientos*
- De acuerdo con la NIC 17 “Arrendamientos”, la propiedad económica del activo en un arrendamiento financiero es transferida al arrendatario, si el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de ese activo en arrendamiento. El activo relacionado es entonces reconocido al inicio del arrendamiento al valor razonable o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.
- Todos los otros arrendamientos son tratados como arrendamientos operativos. Los pagos en el arrendamiento operativo son reconocidos como gasto en forma lineal sobre la base del contrato de arrendamiento, y los costos asociados tales como mantenimiento y seguros son cargados como gastos cuando se incurren en ellos.
- Los arrendamientos son clasificados como operativos cuando el arrendador no transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del mismo.
- Los costos vinculados a arrendamientos operativos son reconocidos linealmente en resultados en cada ejercicio.
- *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. 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 cómo y cuándo se reconocerá ingresos, así como

la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

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

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

Reconocimiento de ingresos

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

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

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

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

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

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

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

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.

Desagregación de los ingresos

- Segmento Desarrollo Inmobiliario

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

Marcas	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Forum	1.128.385	607.771
Astor	8.427	226.683
Metra	45.588	85.360
Otros	289.840	28.294
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.472.240	948.108

Distribución Geográfica	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	307.730	304.907
Rosario	45.588	85.848
Uruguay (Montevideo)	1.118.922	557.353
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.472.240	948.108

- Segmento 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	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Residencial	2.090.754	2.222.475
Obra industrial	1.008.039	1.236.146
Comercial	1.727.562	316.990
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

Tipo de cliente	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Privados	4.207.414	2.887.786
Públicos	618.941	887.825
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

Tipo de contratos	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Formula de costos	528.598	349.193
Índice CAC	2.307.642	2.266.420
Otros	1.990.115	1.159.998
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

Evolución de los contratos

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+) Ajustes del contrato	Sep 30, 2019
Construcción	8.158.235	2.880.191	(4.826.355)	207.588	6.419.659
Desarrollo inmobiliario (1)	4.443.666	537.073	(1.472.240)	154.656	3.663.155
Saldo de los contratos	12.601.901	3.417.264	(6.298.595)	362.244	10.082.814

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

Venta de servicios

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

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.

Inversiones en Sociedades

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

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

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.

Combinaciones de negocios

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

empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

Plusvalías

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

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

Provisiones

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

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 33 a los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 18 a los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

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.

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

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

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

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 traspa a Resultados del ejercicio (Gastos o Ingresos) el monto acumulado en el Patrimonio (Reservas de Coberturas de flujos de caja) hasta esa fecha.

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

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

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

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

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

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

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

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

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

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Préstamos que devengan intereses

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

Deudas comerciales y otras deudas

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

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.

Capital social

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

Ajuste de capital

Representa la re expresión del capital social de acuerdo a la NIC 29.

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 re expresadas de acuerdo a NIC 29.

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.

Contribución de capital

Ver Nota 42 a los estados financieros consolidados finalizados al 31 de diciembre de 2018.

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 re expresado de acuerdo a NIC 29.

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 las Normas de la CNV.

Resultados Acumulados

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

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

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

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

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 2018. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

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

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

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

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

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre

operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

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

c) Impuestos

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

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

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

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

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.

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 pagarés 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.

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

diluíbles. 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 antidiluíble.

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

Distribución de dividendos

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

De acuerdo con la Ley N° 25.063, los dividendos que se distribuyan, en dinero o en especie, en exceso de las utilidades impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de pago o distribución, están sujetos a una retención del 35% en concepto de impuesto a las ganancias en carácter de pago único y definitivo. A estos efectos, la utilidad a considerar en cada ejercicio será la que resulte de sumarle a la utilidad que se determine en base a la aplicación de las normas generales de la Ley del Impuesto a las Ganancias, los dividendos o las utilidades provenientes de otras sociedades de capital no computados en la determinación de dicha utilidad en el o los mismos períodos fiscales.

Cabe aclarar que mediante la Ley N° 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las utilidades que se generen a partir del ejercicio fiscal 2018. Asimismo, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan, fijando una alícuota del 7%, para los ejercicios fiscales 2018 y 2019, y del 13%, para los períodos fiscales 2020 en adelante.

Información del Estado de Situación Financiera

La siguiente información contable consolidada seleccionada debe leerse junto con nuestros estados contables consolidados y notas, incluidos en otras secciones del Prospecto y en la sección “Antecedentes Financieros - Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera” de este Prospecto.

Información contable y financiera

Estados Contables y otra información operativa

Las siguientes tablas contienen información de nuestros estados contables consolidados a las fechas y para los ejercicios indicados. La información de los estados financieros consolidados por los períodos al 30 de septiembre de 2019, 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 han sido derivados de nuestros estados contables consolidados, los cuales han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Nuestros estados contables consolidados se preparan y presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación de la Compañía. Todas las tablas en el presente Prospecto, excepto que se indique lo contrario, son en pesos argentinos.

Asimismo, las cifras y otra información correspondiente a los cuadros comparativos reflejando los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido re expresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019. En consecuencia, dichas cifras e información de los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mencionados son comparables con el ejercicio finalizado al 30 de septiembre de 2019.

Nuestros resultados históricos no son necesariamente indicativos de los resultados que se pueden esperar en el futuro.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades, planta y equipo	114.105	125.988
Activos intangibles	32.801	56.974
Propiedades de inversión	45.912	474.346
Inversiones en Sociedades	3.124.798	2.826.724
Plusvalía	986.106	986.106
Inventarios	2.535.436	3.143.374
Activos por impuestos	876.894	914.890
Otros créditos	5.788	466.223
Créditos con partes relacionadas	152.254	44.310
Créditos por ventas	40.974	45.711
Total del activo no corriente	7.915.068	9.084.646
Activo corriente		
Activos del contrato	1.421	3.277
Inventarios	1.226.227	1.380.103
Otros activos	-	1.107.748
Activos destinados a la venta	-	197.745
Otros créditos	1.157.200	1.644.120
Créditos con partes relacionadas	549.320	488.940
Créditos por ventas	1.984.728	1.789.732
Otros activos financieros	-	3.743
Efectivo y equivalentes de efectivo	171.980	1.161.873
Total del activo corriente	5.090.876	7.777.281
Total del activo	13.005.944	16.861.927
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los propietarios de la controladora	(3.327.053)	(1.791.179)
Total de patrimonio neto	(3.327.053)	(1.791.179)
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas con partes relacionadas	-	9.555
Otras cuentas por pagar	-	1.315.563
Pasivos por contratos	546.141	1.665.645
Préstamos	6.036.155	5.994.351
Otras cargas fiscales	6.553	12.410
Total del pasivo no corriente	6.588.849	8.997.524
Pasivo corriente		
Provisiones	109.670	216.896
Otras cuentas por pagar	1.604.855	2.919.163
Pasivos por contratos	2.929.207	2.738.934

Deudas con partes relacionadas	70.383	33.836
Préstamos	3.051.976	1.860.801
Otras cargas fiscales	98.537	158.498
Remuneraciones y cargas sociales	173.900	187.883
Deudas comerciales	1.705.620	1.539.571
Total del pasivo corriente	9.744.148	9.655.582
Total del pasivo	16.332.997	18.653.106
Total del patrimonio neto y del pasivo	13.005.944	16.861.927

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y al 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	125.988	5.504	8.274
Activos intangibles	56.974	1.609	968
Propiedades de inversión	474.346	32.254	876.630
Inversiones en Sociedades	2.826.724	534.766	-
Plusvalía	986.106	-	80.752
Inventarios	3.143.374	2.802.528	1.680.225
Activos por impuestos	914.890	172.894	75.749
Otros créditos	466.223	308.459	42.767
Créditos con partes relacionadas	44.310	-	-
Créditos por ventas	45.711	-	-
Total del activo no corriente	9.084.646	3.858.014	2.765.365
Activo corriente			
Activos del contrato	3.277	-	-
Inventarios	1.380.103	3.644.321	1.786.413
Otros activos	1.107.748	55.003	24.779

Activos destinados a la venta	197.745	274.495	-
Otros créditos	1.644.120	574.693	282.615
Créditos con partes relacionadas	488.940	416.556	6.399
Créditos por ventas	1.789.732	20.442	24.040
Otros activos financieros	3.743	395	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.161.873	3.675.772	84.278
Total del activo corriente	7.777.281	8.661.677	2.208.524
Total del activo	16.861.927	12.519.691	4.973.889
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.791.179)	1.318.511	147.742
Participaciones no controladoras	-	-	253.698
Total de patrimonio neto	(1.791.179)	1.318.511	401.440
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	-	408.239	223.141
Deudas con partes relacionadas	9.555	-	-
Otras cuentas por pagar	1.315.563	45.868	48.169
Pasivos por contratos	1.665.645	2.022.151	1.121.744
Préstamos	5.994.351	3.398.383	123.560
Otras cargas fiscales	12.410	24.798	3.481
Deudas comerciales	-	49.988	2.440
Total del pasivo no corriente	8.997.524	5.949.427	1.522.535
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	-	-	4.137
Provisiones	216.896	96.354	7.639
Otras cuentas por pagar	2.919.163	82.335	50.785
Pasivos por contratos	2.738.934	3.386.812	1.752.095

Deudas con partes relacionadas	33.836	585	25.634
Préstamos	1.860.801	1.314.720	594.575
Otras cargas fiscales	158.498	37.706	74.919
Remuneraciones y cargas sociales	187.883	50.914	15.026
Deudas comerciales	1.539.571	282.328	525.104
Total del pasivo corriente	9.655.582	5.251.754	3.049.914
Total del pasivo	18.653.106	11.201.181	4.572.449
Total del patrimonio neto y del pasivo	16.861.927	12.519.691	4.973.889

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Información del Estado de Resultado

La siguiente información corresponde con el estado de resultado de la Sociedad en forma comparativa para los períodos finalizados al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018, y por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. Las cifras y otra información correspondiente a los cuadros comparativos reflejando los estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido re expresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019. En consecuencia, dichas cifras e información de los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mencionados son comparables con el ejercicio finalizado al 30 de septiembre de 2019.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	6.298.595	4.723.718	2.099.099	1.882.306
Costos de las actividades ordinarias	(5.338.562)	(4.431.451)	(1.819.593)	(1.880.441)
Resultado bruto	960.033	292.267	279.506	1.865
Gastos de comercialización	(306.154)	(239.900)	(134.452)	(70.678)
Gastos de administración	(394.027)	(528.251)	(152.398)	(195.431)
Otros gastos operativos	(150.266)	(1.023.783)	(86.524)	(153.955)
Amortización de activos intangibles	(24.178)	(20.397)	(8.055)	(5.706)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	15.912	2.062.108	11.142	463.243
Venta de propiedades de inversión	(107.476)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	188.515	141.999	3.103	4.893
Resultado operativo	182.359	684.043	(87.678)	44.231
Resultado por inversiones en sociedades	107.739	687.999	(137.306)	391.089
Resultados financieros				
Diferencias de cambio	(2.992.860)	(4.592.793)	(2.167.604)	(2.615.252)
Ingresos financieros	304.090	190.696	191.642	118.325

Costos financieros	(1.145.092)	(901.370)	(423.453)	(419.211)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.113.425	(394.495)	839.580	361.215
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(1.430.339)	(4.325.920)	(1.784.819)	(2.119.603)
Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045	146.005	480.697
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)
Otro resultado integral				
que se reclasificará en la ganancia o pérdida				
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Total Otro resultado integral	(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Resultado integral total del período	(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:				
Participación controladora	(1.437.924)	(3.159.433)	(1.638.814)	(1.647.151)
Participación no controladora	-	119.558	-	8.245
Total del período	(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora				
Básico	(19,03)	(44,53)	-	-
Diluido	1,10	(11,81)	-	-
Resultado integral total del período atribuible a:				
Participación controladora	(1.534.899)	(3.325.260)	(1.708.383)	(1.735.408)
Participación no controladora	-	119.558	-	8.245
Total de la ganancia (pérdida) del período	(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Ingresos por actividades ordinarias	7.531.265	2.671.758	720.324
Costos de las actividades ordinarias	(6.459.878)	(2.362.363)	(660.010)
Resultado bruto	1.071.387	309.395	60.314
Gastos de comercialización	(626.487)	(342.430)	(122.182)
Gastos de administración	(820.461)	(410.658)	(135.023)
Otros gastos operativos	(1.093.720)	(120.775)	(30.693)
Otros gastos	(35.137)	(2.203)	(573)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	1.120.290	(5.600)	757.895
Venta de propiedades de inversión	(2.132)	134.694	-

Otros ingresos y egresos, netos	210.531	23.282	8.453
Resultado operativo	(175.729)	(414.295)	538.191
Resultado por inversiones en sociedades	1.054.676	(30.814)	-
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	(3.841.217)	115.528	(5.167)
Ingresos financieros	182.081	56.951	11.029
Costos financieros	(1.285.272)	(212.866)	(85.280)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.057.066	(260.047)	-
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(3.008.395)	(745.543)	458.773
Impuesto a las Ganancias	920.574	118.376	(232.471)
Resultado del período	(2.087.821)	(627.167)	226.302
Otro resultado integral			
que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(148.860)	(18.860)	(16.597)
Total Otro resultado integral	(148.860)	(18.860)	(16.597)
Resultado integral total del período	(2.236.681)	(646.027)	209.705
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:			
Participación controladora	(2.195.066)	(627.167)	4.777
Participación no controladora	107.245	-	221.525
Total del período	(2.087.821)	(627.167)	226.302
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	(24,91)	(7,12)	0,59
Diluido	1,15	(1,80)	0,59
Resultado integral total del período atribuible a:			
Participación controladora	(2.343.926)	(646.027)	(11.820)
Participación no controladora	107.245	-	221.525
Total de la ganancia (pérdida) del período	(2.236.681)	(646.027)	209.705

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Variaciones en los Principales Rubros del Estado de Resultados

Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

Resultado bruto

En el segmento de construcción, bajo las normas NIIF, el ingreso se reconoce por el método de devengado de avance de obra, es decir, por certificación de obra, junto con las provisiones correspondientes. De esa manera, el ingreso provino de más de 13 contratos en cartera, lo que generó un ingreso por venta de Ps. 4,826.4 millones y un resultado bruto positivo de Ps. 930,7 millones. Asimismo, en el segmento de desarrollos inmobiliarios, también bajo las normas NIIF, la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondiente costo de ventas – sólo cuando las unidades vendidas son entregadas. Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se entregaron 47 unidades de Forum Puerto del Buceo (13,8% del total) y 15 unidades de Metra Puerto Norte (7% del total), ambos proyectos que se encuentran en plena fase de entrega. De esa forma, en el segmento de desarrollos inmobiliarios el ingreso por venta totalizó Ps. 1.472,2 millones lo que generó un resultado bruto positivo de Ps. 29,4 millones.

Consecuentemente, el resultado bruto total de la Compañía fue de Ps. 960 millones en el período, un 228% superior en términos reales respecto a igual período del año anterior. Ello se debe a que en 2018 se contabilizó un deterioro de inventario en Metra Puerto Norte, relacionado a la migración de unidades de las Torres 3 y 4 (cuyo desarrollo fue cancelado) a la Torre 2 (actualmente en construcción), junto con el devengamiento de una porción de los intereses de nuestras Obligaciones Negociables, según lo que indican las NIIF, lo que afectó el resultado bruto de ese año. En este mismo sentido, en marzo de 2019 vendimos 4 de los 15 lotes de Brisario a Sancor y BLD y devolvimos a SEPOR otros 10 lotes, quedando nuestro compromiso de construir metros cuadrados vendibles resuelto. De esa forma, el lote donde los edificios 3 y 4 de Metra Puerto Norte iban a ser desarrollados, fue devuelto y generó un resultado positivo que se reflejó en los estados financieros consolidados de marzo 2019.

Gastos operativos

El resultado operativo incluye todos los gastos de comercialización y de administración (incluyendo salarios y cargas sociales), como así también los impuestos relacionados con las ventas (básicamente II.BB.) necesarios para dar soporte a la creciente estructura de la Compañía.

Los gastos operativos ajustados, esto es, excluyendo impuestos (Ingresos Brutos, Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios, entre otros), totalizaron en Ps. 473,7 millones en el período de nueve meses de 2019, representan un ahorro del 17% en comparación con 2018, que ajustando por los mismos conceptos los gastos totalizaron en Ps. 570,9 millones. Los gastos solo reflejan una parte de las sinergias operativas que se esperan obtener mediante la combinación de las estructuras de TGLT y Caputo, las cuales se verán reflejadas por completo en los próximos Estados Financieros.

Asimismo, los impuestos totalizaron en Ps. 226,5 millones, en comparación con el período de 2018, el cual totalizó en Ps. 199,6 millones.

Otros ingresos y egresos netos / Resultados de propiedad de inversión

Como parte de la estrategia comercial que adoptamos, decidimos vender activos no estratégicos. Producto de ello, en el mes de marzo vendimos la totalidad de lotes no desarrollados del Masterplan de Brisario, localizado en Rosario, en una operación de más de USD 11 millones que consistía en dos transacciones independientes y simultáneas, por las cuales devolvimos 10 lotes a los antiguos dueños por USD 4,5 millones y vendimos 4 lotes por USD 6,5 millones.

Resultados por inversiones en sociedades

El resultado por inversiones en sociedades es generado por los resultados netos del período de Sociedades en las cuales poseemos como inversiones asociadas, operamos conjuntamente o invertimos en negocios conjuntos. A saber, al 30 de septiembre de 2019, el detalle es el siguiente

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Inversión en asociadas	
<i>Limp Ar Rosario S.A.</i>	40%
<i>América Pavilion S.A.</i>	20%
<i>Altos del Puerto S.A.</i>	32%
Operaciones Conjuntas	
<i>Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”)</i>	40,00%
<i>Caputo S.A.I.C. y F – PYPASA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)</i>	66,67%
<i>Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)</i>	35,00%
<i>Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)</i>	33,33%
<i>CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT</i>	50,00%
Inversión en negocios conjuntos	
<i>Newbery 3431 S.A.</i>	50,00%
<i>Marina Río Lujan S.A.</i>	49,99%
<i>S.E.S. S.A.</i>	50,00%
<i>Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I</i>	50,00%
<i>Logística Ambiental Mediterránea S.A.</i>	50,00%

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

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

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

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

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

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

Altos del Puerto S.A. es una sociedad constituida el 28 de junio de 2007, cuya actividad principal consiste en el desarrollo inmobiliario ubicado en la Avenida Ramón S. Castillo 350 y Comodoro Pedro Zanni, comúnmente denominado Hospital Ferroviario. El mismo ha sido vendido en el ejercicio finalizado el 31 de octubre de 2017. Considerando que se ha discontinuado la principal explotación comercial de la empresa, los accionistas han resuelto la disolución anticipada de la sociedad. La sociedad realizó el balance de liquidación con fecha 31 de octubre de

2018. A la fecha de emisión de los presentes Estados financieros se cancelaron los pasivos y se liquidaron los activos. En el mes de febrero de 2019 la asamblea aprobó el balance y se designó liquidador. Actualmente la sociedad se encuentra realizando las gestiones administrativas para disolver dicha sociedad ante la IGJ.

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

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

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

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

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

Resultados financieros

El resultado por diferencias de cambio se genera a partir del impacto neto de las variaciones del tipo de cambio en los activos y pasivos monetarios denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de las sociedades que los poseen. La moneda funcional de las sociedades de la Compañía en Argentina y Uruguay es el peso y el dólar estadounidense respectivamente. En consecuencia, las fluctuaciones del tipo de cambio del peso respecto al dólar estadounidense generan diferencias de cambio en las sociedades argentinas y las fluctuaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense respecto al peso uruguayo generan diferencias de cambio en las sociedades uruguayas. En el proceso de consolidación de la sociedad uruguayo en los estados financieros de la Compañía, pueden surgir diferencias de cambio adicionales debido a la conversión del patrimonio neto de la sociedad uruguayo denominada en Dólares Estadounidenses, a Pesos. Estas diferencias de cambio se presentan como "Otro Resultado Integral" en los Estados Financieros.

Los resultados financieros por diferencias de cambio totalizaron una pérdida de Ps. 2.992,9 millones en los nueve meses de 2019, en contraposición a una pérdida de Ps. 4.592,8 millones en igual período de 2018, lo que se relaciona con una menor depreciación del peso argentino respecto al dólar estadounidense en el período de nueve meses de 2019 respecto a igual período de 2018.

Los ingresos financieros se generan por inversiones transitorias del saldo de caja en plazos fijos, fondos comunes de inversión y títulos de renta fija. Estas inversiones son parte de las actividades de manejo de liquidez de la Compañía. Los ingresos financieros aumentaron de Ps. 190,7 millones en 2018 a Ps. 304,1 millones en 2019.

Incurrimos en costos financieros por pago de intereses de préstamos, cuotas y comisiones bancarias. Los gastos financieros se incrementaron de Ps. 901,4 millones en 2018 a \$1.145,1 millones en 2019.

Los períodos comparativos al 30 de septiembre del 2017 y 2016 no se encuentran publicados en moneda homogénea, no siendo posible un análisis comparativo.

(h) Préstamos recibidos

Ver la sección "Políticas de la Emisora - Cuadro de préstamo recibidos" de este Prospecto.

VI. INFORMACIÓN SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

Directorio

De acuerdo con el estatuto de la Compañía, el actual Directorio de TGLT está compuesto por 6 directores titulares y 6 directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante 3 ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. Conforme al Acuerdo de Accionistas (el cual deberá quedar sin efecto luego de la consumación de las Ofertas), cada uno de sus partes tiene el derecho de designar un cierto número de directores. Véase la sección “Estructura de la Emisora, Accionistas o Socios y Partes Relacionadas—Acuerdo de accionistas” de este Prospecto.

La tabla que se encuentra debajo de este párrafo describe la composición actual del directorio de TGLT, de conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria anual de Accionistas celebrada el 23 de abril y 10 de septiembre de 2019, la reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 10 de mayo de 2019 y en la reunión de Directorio de esa misma fecha, el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo	Vencimiento de mandato	de	Fecha de designación	de	Carácter	CUIT
Teodoro José Argerich	Presidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Reunión de la Comisión Fiscalizadora de fecha 10 de mayo de 2019	de	No independiente	23-14468939-9
Carlos Alberto Palazón	Vicepresidente e Primero y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	No independiente	20-21980024-0
Francisco Sersale	Vicepresidente e Segundo y Director Titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	No independiente	20-28423658-1
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	Independiente	20-12639419-6
Mauricio Wior	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	Independiente	23-12746435-9
Alejandro Belio	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	No independiente	20-12089427-8
Santiago Daireaux	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	No independiente	20-20213659-2
Pedro Eugenio Aramburu	Director Suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que	Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	de	No independiente	20-22430890-7
Jorge Alberto Firpo	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados	que	Reunión de la Comisión Fiscalizadora de	de	Independiente	20-04432885-3

Contables al 31 de diciembre de 2021 fecha 10 de mayo de 2019

Luis Armando Rodríguez Villasuso	Director Suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021	que Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de abril de 2019	Independiente	20-12045632-7
----------------------------------	-------------------	---	---	---------------	---------------

El mandato de todos los directores finalizará en la fecha de la asamblea general que apruebe los estados contables consolidados e individuales para el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021, oportunidad en la que los directores serán designados o reelegidos, según el caso.

A continuación se presenta una breve descripción de los antecedentes profesionales y académicos de los miembros de nuestro Directorio. El domicilio legal de cada uno de los miembros del Directorio es Miñones 2177, Planta Baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Teodoro Argerich. El Sr. Argerich es Ingeniero Civil por 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. En el 2005 ingresa a Caputo como Gerente General y en el año 2009 es nombrado Presidente. Actualmente se desempeña como CEO de la empresa TGLT. 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.

Francisco Sersale 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. Es director titular de TGLT y trabaja en LP Advisors, 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.

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

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

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

Alejandro Belio El Sr. Belio es Director Suplente de TGLT y es también Director de Operaciones desde enero de 2010. Anteriormente, se desempeñó como Gerente General de Faena Properties S.A. También trabajó como Gerente General de Creaurban S.A., Gerente de Proyectos de la Fundación Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador), Jefe de Grupo de Obras de Construcciones Lain/OHL (Barcelona, España) y Director de Proyectos de Graziani S.A. Es

arquitecto graduado de la Universidad de Buenos Aires en 1979, obtuvo su MBA en la Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección del IAE.

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

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

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

Jorge Alberto Firpo El Sr. Firpo es Ingeniero en Electrónica graduado en la Universidad Tecnológica Nacional, Regional Buenos Aires. En 1977 ingresó en el Grupo Pirelli Cables en Argentina. En el año 1998 asume el cargo Director Regional de Abastecimientos con sede en San Pablo, Brasil y posteriormente como Director Regional de Operaciones. En el Año 2001 ingresa al Grupo Telecom Italia, Como Director de Compras y Logística de TIM Brasil con sede en Río de Janeiro, y Responsable de la coordinación regional de dichas actividades para sus operaciones y participaciones en Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Paraguay y Venezuela. En el año 2005 es designado por Telecom Italia en los Directorios de diversas sociedades en Argentina, (Sofora, Nortel Inversora, Telecom Argentina, Personal Argentina, etc.). Al vender Telecom Italia sus participaciones en Argentina, se le encargó la liquidación de los activos y cierre de la filial argentina. Actualmente es Miembro de Consejo de administración del Instituto Universitario del Hospital Italiano y del IGEP (Instituto de Gobernanza Empresarial y Pública).

Funciones y Responsabilidades de los directores

Nuestros directores tienen la obligación de desempeñar sus funciones con la lealtad y diligencia de un buen hombre de negocios. Bajo el artículo 274 de la Ley General de Sociedades, nuestros directores tienen responsabilidad solidaria para con la Compañía, sus accionistas y terceros por su negligencia en el desempeño de sus funciones, la violación de la ley o de los estatutos de la Compañía, y cualquier otro daño causado mediante dolo, abuso de autoridad o culpa grave. Sin perjuicio de lo que antecede, podemos asignar determinadas funciones específicas a un director mediante resolución adoptada por una asamblea de accionistas, y para determinar la responsabilidad del director por las acciones realizadas en el desempeño de estas funciones específicas deberá tomarse en cuenta si tales acciones se encuentran comprendidas en las funciones autorizadas de ese director.

En general, no se considerará que un director sea responsable por una decisión del Directorio, incluso si ese director tomó parte en la decisión o tuvo conocimiento de la misma, cuando (i) exista prueba escrita de la oposición del director a dicha decisión, y (ii) el director notifique de su oposición a la Comisión Fiscalizadora. No obstante, ambas condiciones deben haberse cumplido antes de que su responsabilidad se denuncie al Directorio, la Comisión Fiscalizadora, los accionistas, la autoridad pertinente o los tribunales comerciales.

El artículo 271 de la Ley General de Sociedades permite a los directores celebrar acuerdos con la Compañía relacionados con el curso ordinario de los negocios de la Compañía bajo condiciones de mercado. Los convenios

que no cumplen con dicho requisito deben ser aprobados previamente por el Directorio (o la Comisión Fiscalizadora en caso de falta de quórum) y deben ser notificados a los accionistas en una asamblea de accionistas. Si los accionistas no aprobaran dichos acuerdos, los directores o los miembros de la Comisión Fiscalizadora, en su caso, serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que pudiera sufrir la Compañía como consecuencia de tales acuerdos. Los acuerdos que no cumplan con las referidas condiciones y que no son aprobados por los accionistas son nulos sin perjuicio de la responsabilidad de los directores o de los miembros de la Comisión Fiscalizadora por los daños a la Compañía.

Los actos o acuerdos que una compañía celebre con una parte relacionada que involucre un monto relevante deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 72 y 73 de la Ley de Mercado de Capitales. En virtud del artículo 72, los directores, síndicos, o miembros del comité de vigilancia, así como a los gerentes generales o especiales designados de acuerdo con el artículo 270 de la Ley General de Sociedades (así como sus ascendientes, descendientes, cónyuges, hermanos, hermanas y las empresas en las que cualquiera de dichas personas tenga un interés directo o indirecto) se consideran una parte relacionada. Se considera “monto relevante” cuando el importe involucrado supera el 1% del patrimonio neto de la compañía de acuerdo con el último balance aprobado por los accionistas de la empresa. El Directorio o cualquiera de sus miembros exigirán que el Comité de Auditoría emita un informe indicando si los términos de la transacción pueden considerarse razonablemente adecuados en relación con las condiciones normales de mercado. La compañía puede resolver con el informe de dos firmas evaluadoras independientes que deben informar sobre lo mismo y sobre los otros términos de la transacción. El Directorio deberá poner a disposición de los accionistas el informe del Comité de Auditoría o de las evaluadoras independientes, en la oficina principal un día hábil después de que se aprobó la resolución del Directorio y comunicará tal hecho a los accionistas de la compañía en el correspondiente boletín de mercado. El voto de cada director se hará constar en el acta de Directorio que aprueba la transacción. La transacción requiere la aprobación previa de los accionistas de la compañía cuando el Comité de Auditoría o las firmas evaluadoras consideren que las condiciones de la transacción no se adecuan razonablemente con las condiciones normales de mercado. Cuando un accionista exige una indemnización por daños y perjuicios causados por una violación al artículo 73, la carga de la prueba corresponde a la parte demandada, quien debe probar que el acto o acuerdo era conforme a las condiciones del mercado o que la transacción no causó ningún daño a la compañía. La transferencia de la carga de la prueba no es aplicable cuando la transacción hubiera sido aprobada por el Directorio con la opinión favorable del Comité de Auditoría o de las dos firmas evaluadora, o por una asamblea ordinaria de accionistas en la cual el accionista interesado no haya participado.

La Compañía puede iniciar causas judiciales contra los directores si así lo decide una asamblea de accionistas. Si no se ha iniciado una causa judicial dentro de los tres meses contados desde la resolución de los accionistas que aprueba su inicio, cualquier accionista podrá instituir la acción en nombre y por cuenta de la Compañía. Las acciones contra los directores podrán ser asimismo iniciadas por accionistas que se opongan a la aprobación del desempeño de dichos directores si tales accionistas representan, individualmente o en conjunto, como mínimo el 5% de nuestro capital social.

Salvo en el caso de liquidación obligatoria o quiebra de la Compañía, la aprobación por los accionistas de la gestión de un director o una renuncia expresa o transacción aprobada por los accionistas en una asamblea de accionistas extingue toda responsabilidad del director frente a la Compañía, a condición que los accionistas que representen como mínimo el 5% del capital social no planteen objeciones y asimismo de que dicha responsabilidad no se derive de una violación de la ley o de los Estatutos de la Compañía.

Bajo ley argentina, el Directorio está a cargo de la gestión y administración de la compañía y, por lo tanto, toma todas las decisiones en relación con ello, así como las decisiones expresamente previstas en la Ley General de Sociedades, los estatutos de la Compañía y otras normas aplicables. Asimismo, el Directorio es generalmente responsable por la ejecución de los acuerdos adoptados en las asambleas y por la realización de cualquier tarea especial delegada por los accionistas.

Reuniones, Quórum y Mayorías

De acuerdo con el estatuto de la Sociedad, el Directorio debe reunirse como mínimo una vez por mes. Deberá asimismo convocarse a reunión cuando así lo requiera un integrante del Directorio o los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

En una reunión de Directorio existirá quórum cuando se encuentre presente la mayoría absoluta de sus miembros. De conformidad con el estatuto de la Sociedad, los directores pueden tomar parte en una reunión de Directorio mediante un sistema de comunicación que permita la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras. La participación en una reunión por este medio se computará a los fines del quórum. El Directorio adoptará resoluciones con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros que participan del modo descrito anteriormente.

En caso de empate, el Presidente y el Vicepresidente Primero y el Vicepresidente Segundo, tendrán doble voto.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, de acuerdo a nuestros estatutos, se necesitará un quórum de al menos el setenta y cinco por ciento de los directores (o, en caso que la aplicación de este porcentaje arroje un número no entero, la participación de un número de directores igual al número entero menor más próximo a ese resultado) para la eficacia y validez de las siguientes deliberaciones y resoluciones, las cuales solamente podrán adoptarse con el voto afirmativo del setenta y cinco por ciento de la totalidad de los directores, participantes o no, (o, en caso que la aplicación de este porcentaje arroje como resultado un número no entero, el voto afirmativo de un número de directores igual al número entero menor más próximo a ese resultado):

- convocar a asamblea para aprobar cualquier aumento del capital social de la Sociedad, el ofrecimiento público de acciones de la Sociedad, fusionar, escindir, disolver y/o liquidar la Sociedad, y/o modificar el estatuto social de la Sociedad;
- aprobar los términos y condiciones finales (incluyendo, sin limitación, la prima de emisión) de cualquier aumento del capital social de la Sociedad, cuya determinación haya sido delegada en el Directorio por la asamblea y la modalidad de la colocación de las mismas;
- adquisición de bienes inmuebles para su desarrollo o inversión u opciones de compra sobre los mismos por montos o primas acumuladas que superen US\$1.000.000;
- venta o permuta de activos cuyo valor exceda de US\$500.000, salvo venta de propiedades en el curso ordinario de los negocios de conformidad con los términos del proyecto aprobado por el directorio o venta de participaciones accionarias;
- crear, otorgar, modificar y/o aprobar cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad, basado en opciones y/o participaciones en el capital social de la misma, o disponer cualquier cambio significativo en la compensación de los Directores y gerentes de primera línea, de acuerdo a la recomendación del Comité de Compensación;
- realizar nuevos emprendimientos o ampliar los proyectos existentes, aprobar el estudio de viabilidad financiera del emprendimiento o su ampliación, lanzar el emprendimiento al público consumidor o reducir los precios de venta al público en más de un 5% del precio de venta previamente aprobado por el Directorio, salvo cuando el total de las sumas descontadas por proyecto por año, no supere el equivalente en pesos a US\$500.000;
- aprobación del presupuesto total anual, del plan de negocios anual y sus actualizaciones y desviaciones superiores al 20%;
- realización de actos individuales o que en su conjunto que impliquen aumentar el endeudamiento de la Sociedad en un monto que supere el 50% del patrimonio neto de la Sociedad;
- aprobación de inversiones no vinculadas a negocios inmobiliarios o hipotecarios en la Argentina;
- cualquier decisión vinculada con fusiones, escisiones, reducción de capital, y/o retiro de la oferta pública, listado o negociación de los valores negociables emitidos por la Sociedad;
- cualquier aspecto vinculado con la política de dividendos o decisiones respecto de la distribución de utilidades;
- modificaciones al contrato de exclusividad del Sr. Federico Weil con la Sociedad con relación a proyectos inmobiliarios y ejercicio de derechos bajo dicho convenio en caso de incumplimiento;
- aprobar y/o ratificar la solicitud de su propia quiebra y/o la apertura de su concurso preventivo, y/o la celebración un acuerdo preventivo extrajudicial, por parte de la Sociedad;
- otorgar préstamos, adelantos, o garantías, excepto adelantos razonables a proveedores y empleados;
- la adquisición o venta de participación en otras sociedades, el otorgamiento de aportes para la constitución de sociedades que no sean íntegramente propiedad de la Sociedad y/o de sus Subsidiarias; la participación en consorcios, uniones transitorias, joint-ventures, alianzas estratégicas y, en general, cualquier contrato asociativo con terceros;
- constituir gravámenes sobre los activos de la Sociedad;
- fijar la política de la Sociedad en materia de seguros;
- otorgar poderes amplios de administración y disposición;
- aprobar operaciones entre la Sociedad y alguno de sus directores, accionistas o gerentes, o cualquier persona vinculada o afiliada de cualquier accionista, Director o gerente en cuestión, aun cuando se traten de operaciones propias de la actividad en la que opera la Sociedad y aun cuando, por sus características, tal operación no deba ser tratada como una operación entre partes relacionadas en los términos de los artículos 72 y 73 de la Ley de Mercado de Capitales;
- cualquier operación o serie de operaciones que tenga un impacto significativo de tipo impositivo y/o de control cambiario sobre la Sociedad;
- cualquier cambio significativo en las políticas, prácticas, métodos o principios contables de la Sociedad;
- cancelar, terminar y/o modificar de cualquier forma el Amended and Restated Deposit Agreement suscripto entre la Sociedad y el Bank of New York Mellon el 7 de febrero de 2011, para el depósito y custodia de las

ADSs Ordinarias, así como cualquier otro acuerdo o política de la Sociedad con relación al programa de ADSs Ordinarias;

- crear o disolver cualquier comité del Directorio de la Sociedad y modificar las funciones, competencias, quórum y mayorías de cualquiera de esos comités;
- iniciar, conciliar, transar, allanarse, renunciar, desistir y/o realizar cualquier otro acto que constituyere un modo anormal de terminación cualquier procedimiento administrativo, judicial y/o arbitral que, individualmente o conjuntamente (cuando se tratasen de dos o más procedimientos sobre la misma materia), alcanzare un monto reclamado igual o superior a US\$1.000.000;
- implementar cualquier cambio en las políticas, manuales, códigos y cualesquiera otros documentos de la Sociedad relativos a cuestiones de ética, anticorrupción y cumplimiento regulatorio (compliance);
- resolver e implementar cualquier modificación relevante en las políticas y montos de compensación de los gerentes de la Sociedad;
- suspender y/o limitar los derechos de preferencia de los accionistas, cuando la Asamblea hubiere delegado tal facultad en el Directorio de acuerdo con la normativa vigente en cada momento;
- aprobar la emisión de obligaciones negociables; y
- aprobar y/o adoptar cualquiera de las decisiones anteriormente detalladas en los puntos precedentes en relación con cualquier Subsidiaria controlada por la Sociedad o filial participada.

Las actas de dicha reunión deberán transcribirse en los libros de la Compañía y estar firmadas por los miembros presentes y los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía, quienes deben verificar y certificar cualquier resolución adoptada.

Criterios de Independencia

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 4, Capítulo I, Título XII “Transparencia en el Ámbito de la Oferta pública” y la Sección 11, Capítulo III, Título II “Órganos de Administración y Fiscalización, Auditoría Externa” de las Normas de la CNV, la Compañía tiene la obligación de informar a la asamblea, antes de votar el nombramiento de un director, el estado de dicho director como “independiente” o “no independiente”.

Se considerará que reviste la calidad de “independiente” aquel director cuya principal relación material con la emisora sea su cargo en el órgano de administración en el que se desempeña. Por el contrario, se entenderá que un director no reúne la condición de independiente, cuando se den una o más de las siguientes circunstancias a su respecto:

a) Sea también miembro del órgano de administración de la controlante u otra sociedad perteneciente al mismo grupo económico de la emisora por una relación existente al momento de su elección o que hubiere cesado durante los tres (3) años inmediatamente anteriores.

b) Esté vinculado a la emisora o a los accionistas de ésta que tengan en ella en forma directa o indirecta “participaciones significativas” o con sociedades en las que estos también tengan en forma directa o indirecta “participaciones significativas”, o si estuvo vinculado a ellas por una relación de dependencia durante los últimos tres (3) años.

c) Tenga relaciones profesionales o pertenezca a una sociedad o asociación profesional que mantenga relaciones profesionales con habitualidad y de una naturaleza y volumen relevante con, o perciba remuneraciones u honorarios (distintos de los correspondientes a las funciones que cumple en el órgano de administración) de, la emisora o los accionistas de ésta que tengan en ella en forma directa o indirecta “participaciones significativas”, o con sociedades en las que estos también tengan en forma directa o indirecta “participaciones significativas”. Esta prohibición abarca a las relaciones profesionales y pertenencia durante los últimos tres (3) años anteriores a la designación como director.

d) En forma directa o indirecta, sea titular del cinco por ciento (5%) o más de acciones con derecho a voto y/o del capital social en la emisora o en una sociedad que tenga en ella una “participación significativa”.

e) En forma directa o indirecta, venda y/o provea bienes y/o servicios -distintos a los previstos en el inciso c)- de forma habitual y de una naturaleza y volumen relevante a la emisora o a los accionistas de esta que tengan en ella en forma directa o indirecta “participaciones significativas”, por importes sustancialmente superiores a los percibidos como compensación por sus funciones como integrante del órgano de administración. Esta prohibición abarca a las relaciones comerciales que se efectúen durante los últimos tres (3) años anteriores a la designación como director.

f) Haya sido director, gerente, administrador o ejecutivo principal de organizaciones sin fines de lucro que hayan recibido fondos, por importes superiores a los descriptos en el inciso I) del artículo 12 de la Resolución UIF N°

30/2011 y sus modificatorias, de la sociedad, su controlante y demás sociedades del grupo del que ella forma parte, así como de los ejecutivos principales de cualquiera de ellas.

g) Reciba algún pago, incluyendo la participación en planes o esquemas de opciones sobre acciones, por parte de la sociedad o de las sociedades de su mismo grupo, distintos a los honorarios a recibir en virtud de su función de director, salvo los dividendos que le correspondan en su calidad de accionista en los términos del inciso d) y el correspondiente a la contraprestación enunciada en el inciso e).

h) Se haya desempeñado como director en la emisora, su controlante u otra sociedad perteneciente al mismo grupo económico por más de diez (10) años. La condición de director independiente se recobrará luego de haber transcurrido como mínimo tres (3) años desde el cese de su cargo como director.

i) Sea cónyuge o conviviente reconocido legalmente, pariente hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad de individuos que, de integrar el órgano de administración, no reunirían las condiciones de independencia establecidas en esta reglamentación.

El director que, con posterioridad a su designación, recayere en alguna/s de las circunstancias señaladas precedentemente, deberá ponerlo de manifiesto en forma inmediata a la emisora, la cual deberá comunicarlo a la CNV y al o los mercados autorizados donde aquélla liste sus valores negociables inmediatamente de ocurrido el hecho o de llegado éste a su conocimiento.

A estos efectos, “participaciones significativas” significa la propiedad de acciones que representen al menos el cinco por ciento (5%) del capital social y/o de los votos, o una cantidad menor cuando tuvieren derecho a la elección de uno o más directores por clase de acciones o tuvieren con otros accionistas convenios relativos al gobierno y administración de la sociedad de que se trate, o de su controlante; mientras que “grupo económico” tendrá el significado que se le asigna en el inciso e) apartado 3 del artículo 5° del Capítulo V del Título II de las Normas de la CNV.

Los siguientes directores, incluyendo directores suplentes, no revisten el carácter de miembros independientes del directorio de acuerdo con los criterios de la CNV: Teodoro Argerich, Darío Ezequiel Lizzano, Federico Wilensky, Carlos Alberto Palazón, Rodrigo Javier Loes Arnaiz, Alejandro Belio, Santiago Daireaux y Pedro Eugenio Aramburu. Por otro lado, los siguientes directores, incluyendo directores suplentes, revisten el carácter de miembros independientes del directorio de acuerdo con los criterios antes mencionados: Alejandro Emilio Marchionna Faré, Mauricio Wior, Jorge Alberto Firpo y Luis Rodríguez Villasuso.

Remuneración del Directorio

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.

TGLT no paga ni reserva montos para pensión, retiro u otros beneficios similares para los directores. A la fecha del presente Prospecto, ni la Compañía, ni ninguna de sus vinculadas, ha celebrado un acuerdo que prevea algún beneficio o compensación de cualquier director para luego de la expiración de su mandato.

La remuneración de nuestros directores se aprueba anualmente en la asamblea general ordinaria. El total de remuneraciones del Directorio para el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre 2018 fue de \$8.806.093,90, de los cuales \$7.436.917,90 corresponden al sueldo de Federico Weil como director general (CEO) de la Sociedad en ejercicio de funciones técnico-administrativas de carácter permanente durante gran parte del ejercicio 2018, y los \$1.369.176 restantes corresponden a honorarios de los directores titulares (excluido Federico Weil). Las remuneraciones del ejercicio 2018 han sido aprobadas por la asamblea ordinaria de accionistas, de fecha 23 de abril de 2019.

Renuncia de Director Titular y Suplente y Gerente de Primera Línea

Con fecha 13 de diciembre de 2019, la Sociedad comunicó que había tomado conocimiento de la renuncia del Sr. Rodrigo J. Lores Arnaiz a su cargo de director suplente y como Gerente de Soporte al Negocio.

Asimismo, con fecha 14 de enero de 2020, la Sociedad informó que había tomado conocimiento de la renuncia del Sr. Federico Wilensky a su cargo de director titular.

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 1° 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, dos de los cuales son independientes bajo las Normas de la CNV.

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. Alejandro Marchionna 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 y con una frecuencia al menos igual que la del Directorio.

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

a 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 7 de mayo de 2019:

Director	Cargo	Carácter
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Presidente	Independiente
Francisco Sersale	Miembro Titular	No independiente
Mauricio Wior	Miembro Titular	Independiente
Jorge Alberto Firpo	Miembro Suplente	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Miembro Suplente	Independiente

Órgano de Fiscalización

La Comisión Fiscalizadora de TGLT es responsable de supervisar nuestras operaciones y está compuesta por tres miembros titulares y tres suplentes designados en asamblea general ordinaria por los accionistas. Los miembros son designados por el término de un año, y la remuneración abonada a los mismos debe ser previamente aprobada por una asamblea general ordinaria. El ejercicio de los miembros de la Comisión Fiscalizadora finaliza en la fecha de la asamblea de accionistas que resuelva la aprobación de los estados contables para el ejercicio anual para el cual fueron designados.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, solamente abogados y contadores admitidos a ejercer en Argentina y domiciliados en Argentina o asociaciones civiles compuestas por tales personas pueden ser síndicos en una sociedad anónima.

Las funciones principales de la Comisión Fiscalizadora incluyen: (i) monitorear el cumplimiento por parte del Directorio con la Ley General de Sociedades, los estatutos de la Compañía, sus regulaciones, de existir, y las resoluciones de los accionistas, (ii) asistir a las reuniones de Directorio y asambleas de accionistas, (iii) convocar asambleas de accionistas extraordinarias cuando se considere necesario y asambleas generales ordinarias y extraordinarias cuando las mismas no sean convocadas por el Directorio, (iv) seguimiento de los registros corporativos y otros documentos de la Compañía y (v) investigación de las quejas por escrito de los accionistas. En el desempeño de estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones ni evalúa los méritos de las decisiones tomadas por el Directorio.

La siguiente tabla muestra la conformación actual de la Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueron elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de abril 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
Ignacio Fabián Gajst	Síndico Titular	Contador público
Fernando G. Sasiain	Síndico Titular	Abogado
Ignacio Arrieta	Síndico Titular	Abogado
Silvana Elisa Celso	Síndico Suplente	Contadora pública

Adriana Tucci	Síndico Suplente	Abogada
Alfredo G. Klein	Síndico Suplente	Abogado

A continuación se presenta una breve descripción de los antecedentes de académica y profesional de los miembros de la Comisión Fiscalizadora:

Ignacio Fabián Gajst. El Sr. Gajst es síndico titular de la Comisión Fiscalizadora de TGLT. Además es miembro de la Comisión Fiscalizadora de Marina Río Luján S.A. Desde antes de graduarse trabajó en el estudio Pistrelli Díaz y Asociados (corresponsales de Arthur Andersen & Co.). Ejerce como docente en las siguientes casas de estudio: Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires, 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.

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) y una especialización en aspectos legales de las Finanzas Corporativas en el Centro de Estudios de Derechos Profundizados. 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 Arrieta. El Sr. Arrieta es abogado especializado en derecho corporativo, con un enfoque en fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y la emisión de valores negociables, transacciones de capital privado y capital de riesgo. Su trabajo abarca varias industrias; tiene experiencia en servicios públicos y los sectores agroindustriales. Entre sus clientes, cuenta con empresas industriales, fondos de inversión y bancos. Antes de fundar Insausti y Arrieta, el Sr. Arrieta trabajó en Hope, Duggan & Silva en Buenos Aires y Covington & Burling en Washington DC. El Sr. Arrieta ha sido miembro titular del Directorio de varias empresas públicas, entre ellas Petrobras Energía Participaciones de 2007 a 2010. Actualmente es director titular y miembro del Comité de Auditoría de Quickfood SA, una compañía controlada por Brasil Foods (BRF).

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.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La remuneración total de nuestra Comisión Fiscalizadora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de \$1.502.340,53. Las remuneraciones del ejercicio 2018 han sido aprobadas por la asamblea ordinaria de accionistas de fecha 23 de abril de 2019.

Gerentes

La gerencia de primera línea de TGLT está compuesta principalmente por el gerente general, o CEO, Teodoro José Argerich, quien reporta al Directorio, el gerente de administración y finanzas, Manuel Luis Moreno, el gerente de operaciones, Alejandro Belio, el gerente de legales, Federico Wilensky, el gerente de producción, Daniel Briongos, el gerente de producción, Francisco Rafele, y el gerente técnico comercial, Alberto Fecchino.

La tabla que se encuentra debajo de este párrafo describe la composición actual de la gerencia de primera línea de TGLT, de conformidad con lo resuelto por la reunión del Directorio de la Sociedad de fecha 10 de octubre de 2018.

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Teodoro José Argerich	Gerente General	1 de octubre de 2018
Manuel Luis Moreno	Gerente de Administración y Finanzas	10 de octubre de 2018
Alejandro Belio	Gerente de Desarrollo	18 de enero de 2010
Federico Wilensky	Gerente de Asuntos Legales	10 de noviembre de 2017
Daniel Briongos	Gerente de Producción	1 de enero de 1990
Francisco Rafele	Gerente de Producción	1 de agosto de 1992
Alberto Fechino	Gerente Técnico Comercial	18 de julio de 1994

El Gerente General es responsable de (i) definir la estrategia del negocio con una visión de largo plazo y asegurar que ésta se implemente de manera eficiente a través de cada una de las áreas de la Compañía, y (ii) definir prioridades y garantizar los recursos necesarios para la Compañía. Las tareas del CEO incluyen las siguientes:

- Liderar el equipo de senior managers ofreciendo inspiración y dirección.
- Analizar, generar y/o autorizar la concreción de nuevos negocios/proyectos.
- Identificar riesgos y asegurar las estrategias adecuadas para hacer frente a los mismos.
- Generar y desarrollar vínculos comerciales con otras compañías que favorezcan y fortalezcan el desarrollo del negocio.
- Supervisar el estado de resultados de los proyectos en desarrollo.
- Facilitar la colaboración entre las distintas áreas y fortalecer la comunicación interna con los empleados en toda la Compañía.
- Promover la cultura de trabajo que acompañe adecuadamente la estrategia de negocios definida.
- Supervisar el estado financiero de la Compañía incluyendo la planificación financiera de corto y largo plazo.
- Monitorear los presupuestos y su ejecución, así como implementar controles adecuados.
- Asegurar que la Compañía cuente con los recursos humanos y tecnológicos necesarios para llevar adelante la estrategia del negocio.

El Gerente de Finanzas dirige y supervisa los departamentos de finanzas, administración, contabilidad, impuestos y relaciones con inversores de la Compañía. Sus responsabilidades incluyen: (i) obtener el financiamiento externo (capital y deuda) para la ejecución del plan de negocios; (ii) implementar estrategias para la adecuada ejecución de las operaciones, el cumplimiento con el fisco, y la correcta registración de las transacciones; (iii) garantizar un óptimo manejo del flujo de caja; (iv) generar información de manera oportuna y confiable que permita una adecuada y correcta toma de decisiones; (v) acompañar a las otras áreas de la Compañía en la definición de los objetivos presupuestarios, así como su análisis y control de cumplimiento; y (vi) evaluar y actuar sobre los riesgos del negocio en general y sobre el riesgo financiero y de crédito en particular. Las tareas del Gerente de Finanzas incluyen las siguientes:

- Desarrollar y mantener las relaciones con accionistas e inversores, bancos, el Directorio y comités, organismos de contralor de mercado de capitales, analistas de riesgo crediticio y capital.

- Obtener financiamiento externo.
- Optimizar el flujo de caja que permita efectuar en tiempo y forma las operaciones de la Compañía.
- Fijar las pautas para la realización del presupuesto anual y del modelo de costos, así como su seguimiento y control.
- Proveer a la dirección de la Compañía información de gestión y análisis con valor agregado para facilitar la toma de decisiones, incluyendo la evaluación de nuevas oportunidades de negocio.
- Determinar las políticas y procedimientos de los procesos con impacto económico, financiero e impositivo.
- Determinar la política de gestión del riesgo financiero y de crédito.
- Supervisar la presentación de los estados financieros trimestrales y anuales de las empresas del Grupo TGLT para satisfacer el requerimiento de los organismos de contralor e inversores locales e internacionales.

El Gerente de Operaciones es responsable de planificar, dirigir y controlar todas las políticas y prácticas inherentes a las siguientes áreas: (i) construcciones; (ii) comercial; (iii) marketing; (iv) posventa; y (v) producto. Asimismo, el Gerente de Operaciones deberá asegurar el cumplimiento de las estrategias de negocio definidas por la Dirección General. Las principales tareas del Gerente de Operaciones incluyen las siguientes:

- Planificar y supervisar la implementación de las políticas que permitan investigar, identificar, proponer y llevar adelante el desarrollo de productos de acuerdo a la demanda del mercado, el presupuesto y la estrategia comercial.
- Supervisar la implementación de las estrategias de marketing y comunicación destinadas a promover la reputación, el conocimiento de las marcas y la generación de contactos comerciales de acuerdo a los objetivos planteados por la Dirección.
- Planificar e implementar la estrategia comercial más adecuada que permita cumplir con los targets de venta definidos por la Dirección General.
- Definir las políticas que garanticen la construcción de los distintos proyectos en tiempo, forma y dentro de los presupuestos definidos y supervisar su correcta implementación.
- Definir y supervisar la implementación de las políticas de entrega de las unidades de tal modo de cumplir con las pautas de calidad establecidas en los boletos de compra-venta y en los tiempos acordados.
- Supervisar la puesta en marcha de los edificios.

El Gerente de Soporte al Negocio de la Compañía es responsable de planificar, dirigir y controlar un adecuado nivel de soporte interno de servicios, procesos y controles a través de las distintas áreas a su cargo: tecnología, recursos humanos y auditoría interna. Las principales tareas del gerente de sistemas incluyen las siguientes:

- Proveer el soporte tecnológico que responda a las necesidades del negocio de manera eficiente y segura.
- Definir y optimizar procesos y mecanismos de control interno, asegurando el cumplimiento de los requisitos definidos por el Comité de Auditoría y el Directorio.
- Seleccionar, desarrollar y retener los recursos humanos más adecuados para la organización y su estrategia de negocios.

El Gerente de Asuntos Legales dirige y supervisa todas las cuestiones jurídicas de la Compañía. Sus responsabilidades incluyen proporcionar asesoría y asistencia en materia de su competencia a las demás unidades organizacionales y participar activamente en el análisis y estructuración de las operaciones en las que la Compañía tiene intereses, velando por la correcta aplicación de las disposiciones legales vigentes. Las tareas del Gerente de Asuntos Legales incluyen las siguientes:

- Coordinar, dirigir, organizar y controlar todas las actividades de índole legal de la Compañía.
- Brindar asesoría legal a todas las áreas de la Compañía en los diversos aspectos del negocio.
- Proteger los intereses de la Compañía, representándola en la resolución de conflictos y asuntos administrativos, judiciales y extrajudiciales.
- Proveer a la dirección de la Compañía el análisis de los aspectos legales de cada tema para facilitar la toma de decisiones.

- Participar en la planificación, análisis de viabilidad, estructuración y negociación de acuerdos y nuevos negocios.
- Determinar las políticas y procedimientos de los procesos legales de la Compañía.

A continuación se presenta una breve descripción de los antecedentes de académica y profesional de los gerentes de primera línea de la Sociedad:

Teodoro José 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 sección.

Alejandro Belio. Véase la descripción de los antecedentes de académica y profesional del Sr. Belio en los antecedentes profesionales y académicos de los miembros de nuestro Directorio dentro de la presente sección.

Manuel Luis Moreno. El Sr. Moreno es Gerente de Administración y Finanzas. 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.

Federico Wilensky. El Sr. Wilensky es Gerente de Asuntos Legales. Anteriormente, se desempeñó como socio del estudio Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. Trabajó allí desde 2004, especializándose en el asesoramiento legal en materia de fusiones y adquisiciones, emisiones de deuda y de acciones con oferta pública en los mercados de capitales locales e internacionales, securitizaciones, reestructuraciones de deuda y financiamiento de proyectos. Adicionalmente, tiene amplia experiencia en el asesoramiento empresarial sobre cuestiones generales de derecho societario y temas de gobierno corporativo. En 2010 y 2011, el Sr. Wilensky se desempeñó como asociado internacional en los departamentos de mercado de capitales y fusiones y adquisiciones de Davis Polk & Wardwell LLP (New York, Estados Unidos de América). El Sr. Wilensky es abogado, graduado con Medalla de Oro en la Universidad Torcuato Di Tella. Posee un Master en Leyes (LLM) de la Columbia University School of Law, donde obtuvo la “Stone Scholarship”, premio otorgado en reconocimiento al desempeño académico superior.

Alberto Fecho. El Sr. Fecho 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). 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. Fecho 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.

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.

Opciones de Compra

El 10 de septiembre de 2019, la asamblea ordinaria aprobó la emisión de opciones de compra por hasta 5,5% de las Nuevas Acciones Preferidas, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Compañía, resolviendo la delegación

en el directorio de las siguientes facultades (a) la determinación de la forma en que se implementará este incentivo y la fijación de todos los términos y condiciones de las opciones de compra y la suscripción de toda la documentación necesaria; (b) la implementación de la emisión de las acciones correspondientes al aumento de capital relativo al ejercicio de las opciones de compra; (c) la solicitud de oferta pública, listado y negociación de las acciones a ser emitidas de conformidad con y sujeto al ejercicio de las opciones de compra a la CNV, ByMA y/o cualquier otro organismo similar de la República Argentina y/o del exterior; y (d) la designación de los Ejecutivos que tendrán derecho a recibir las opciones de compra; (ii) la aprobación de la emisión de las opciones de compra a favor de los ejecutivos, con la simultánea e implícita decisión de aumentar el capital social en la proporción necesaria para atender el ejercicio de los derechos bajo las opciones de compra; y (iii) la aprobación de que las opciones de compra se emitan sin requerir la integración de una suma de dinero por parte de los ejecutivos.

Gobierno Corporativo

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades, así como con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013 y las Normas de la CNV. El 11 de octubre de 2007, la CNV emitió la Resolución General N° 516/2007, 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 N° 677/2001 y las normas de la CNV vigentes en dicho momento. Posteriormente, la CNV publicó la Resolución General N° 606/2012, por medio de la cual se dejó sin efecto la Resolución General N° 516/07 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose un nuevo Código de Gobierno Societario, así como la necesidad de que las sociedades emisoras produzcan un Informe sobre el grado de cumplimiento que dan a dicho Código, y los términos y condiciones de dicho Informe. Dichos principios y recomendaciones fueron sustancialmente incorporados como Anexo IV del Título IV de las Normas de la CNV;

El Código de Gobierno Societario establece una serie de principios y recomendaciones para las sociedades emisoras. En el Anexo I a la Memoria de los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018 se encuentran detallados, indicando además el grado de implementación y cumplimiento para cada uno de ellos.

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

- Oferta pública obligatoria en caso de retiro de la oferta pública
- Panel de arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires por reclamos relativos a las acciones y/o accionistas
- Oferta pública de adquisición obligatoria en los términos previstos por la sección II, Capítulo II, Título III de las Normas de la CNV

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley de Mercado de Capitales, 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 General de Sociedades.

Asesores

Asesores Impositivos

Estudio Grupo GNP S.A., con domicilio en Arenales 1618, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asesores legales

Federico Wilensky, en su rol de Gerente de Asuntos Legales de la Emisora

Audidores Independientes

La auditoría de los estados contables ha sido realizada desde el año 2009 por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International, con domicilio en Av. Corrientes 327, Piso 3 de la Ciudad de Buenos Aires. El socio Christian Martin, CPCECABA T° 271 F° 80 fue responsable por la auditoría de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y Gabriel Righini, CPCECABA T° 245 F° 74, por la auditoría de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2016.

Responsable de Relaciones con el Mercado.

Nuestros Responsables de Relaciones con el Mercado son Manuel Moreno y Federico Wilensky, e-mail: inversores@tgt.com.

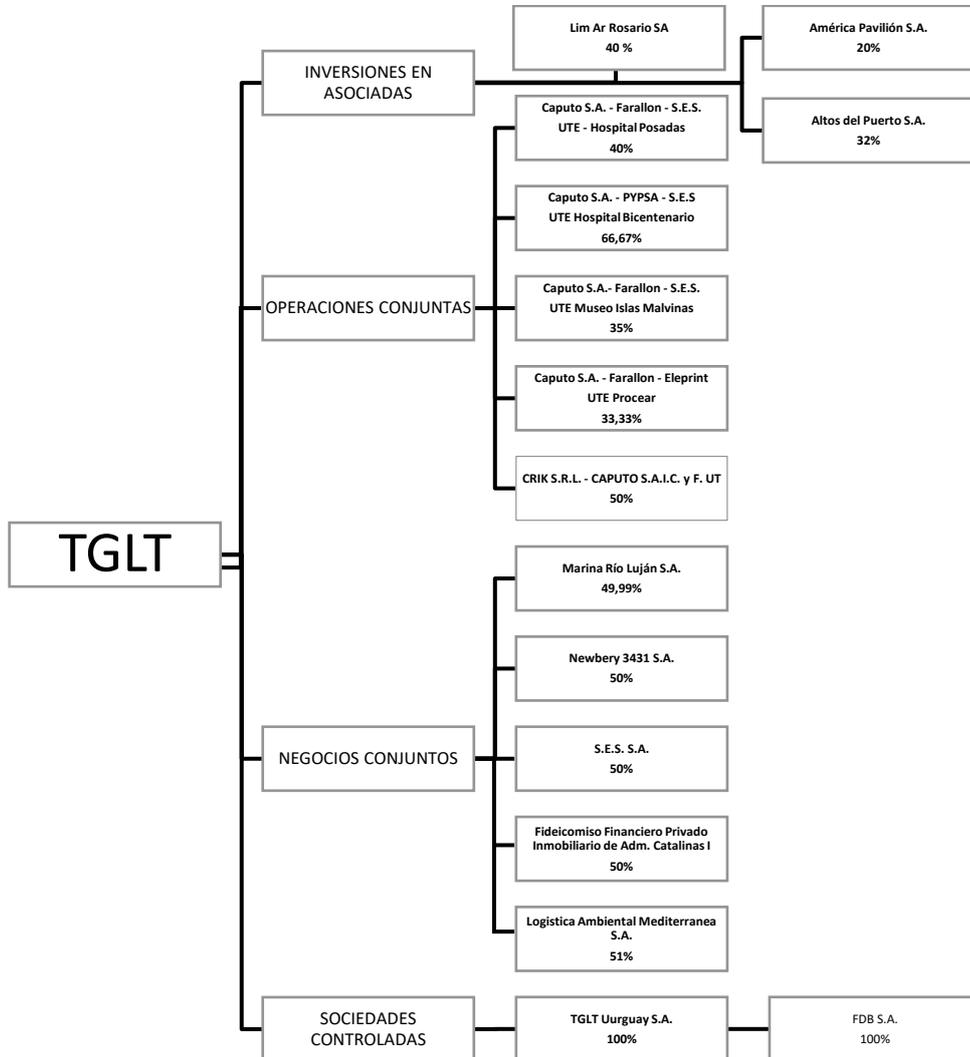
Empleados

Según registros internos de la Emisora, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 358 empleados, todos los cuales se encuentran fuera de convenio.

VII. ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

ESTRUCTURA DE LA EMISORA Y SU GRUPO ECONÓMICO

Al 30 de septiembre de 2019 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



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

ACCIONISTAS PRINCIPALES

A la fecha de este Prospecto, la Compañía cuenta con 80.655.424 acciones ordinarias, 39.033.842 acciones preferidas clase A y 140.796.732 acciones preferidas clase B de valor nominal \$1 (Pesos uno) y con derecho a 1 (un) voto por acción, representativas del 100% del capital social y votos de TGLT. La Sociedad recibió y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias por Acciones Preferidas Clase 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.

Los siguientes cuadros presentan la información referidas a la titularidad efectiva de las acciones de la Compañía (sea en forma directa, o a través de ADS Ordinarias, ADS preferidas Clase A y/o B) al 31 de diciembre de 2019 de:

- cada uno de los directores, gerentes y miembros de la Comisión Fiscalizadora individualmente;
- todos los directores, gerentes y miembros de la Comisión Fiscalizadora como grupo; y
- cada persona o entidad que posee efectivamente más del 5% de las acciones en circulación de la Compañía, según el leal saber y entender de TGLT.

	Dic 31, 2019		Dic 31, 2018	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación	Acciones Preferidas Clase A	Participación
Accionistas				
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	21.600.000	55,3%	-	-
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	17.400.000	44,6%	-	-
Otros tenedores de acciones preferidas clase A	33.842	0,1%	-	-
Total Acciones Preferidas Clase A	39.033.842	100%	-	-

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

	Dic 31, 2019		Dic 31, 2018	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación	Acciones Preferidas Clase B	Participación
Accionistas				
The Bank of New York Mellon ADSs ⁽¹⁾	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%	-	-
Total Acciones Preferidas Clase B	140.796.732	100%	-	-

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

	Dic 31, 2019		Dic 31, 2018	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
Accionistas				
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	18.982.865	23,5%	28.717.220	39,9%
Federico Nicolás Weil	13.314.989	16,5%	13.806.745	19,2%
TGLT S.A. ⁽²⁾	9.752.054	12,1%	-	-
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	11,2%	9.003.913	12,5%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	3,7%	3.003.990	4,2%
Otros tenedores de acciones ordinarias	26.597.613	33,0%	17.461.617	24,2%
Total Acciones Ordinarias	80.655.424	100%	71.993.485	100%

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad recibió y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la AIF con fecha 11 de diciembre de 2019.

	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017		Dic 31, 2016	
Accionistas	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
Federico Nicolás Weil (1)	13.806.745	19,2%	13.806.745	19,6%	13.806.745	19,6%
The Bank of New York Mellon ADRS (2)						
PointArgentum Master Fund LP (3)	10.160.820	14,1%	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP (4)	-	-	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Otros tenedores de ADRS	18.556.400	25,8%	20.554.935	29,2%	22.670.060	32,22%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP (4)	9.003.913	12,5%	-	-	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (5)	3.003.990	4,2%	5.310.237	7,5%	6.671.712	9,48%
Otros tenedores de acciones ordinarias	17.461.617	24,2%	11.555.908	16,5%	8.079.308	11,48%
Total Capital social	71.993.485	100%	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) Federico Nicolás Weil es una persona física de nacionalidad argentina.

(2) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o “**OTC**”) de los Estados Unidos mediante ADRs Ordinarias. El depositario de las ADRs Ordinarias es el Bank of New York Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. La Compañía no cuenta con los medios para conocer a los titulares de dichos certificados.

(3) PointArgentum Master Fund LP es un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

(4) Bienville es un fondo de inversión administrado por Bienville Capital Management LLC, establecido en 2008 por Ralph Reynolds, Billy Stimpson y Cullen Thompson. Durante 2018, Bienville retiró sus Acciones Ordinarias del programa de ADRs Ordinarias y registró su tenencia directa en Caja de Valores.

(5) IRSA Propiedades Comerciales S.A., o IRPC, es una subsidiaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., sociedad controlada por Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (“**Cresud**”). Ambas compañías están registradas en la CNV y tienen su sede en la Ciudad Autónoma Buenos Aires. Eduardo S. Elsztain, presidente del Directorio de IRPC, es el beneficiario efectivo de 187.772.805 acciones ordinarias de Cresud, que representan el 37.4% de su total de capital accionario. Aunque el Sr. Elsztain no es titular de una mayoría de las acciones ordinarias de Cresud, es el mayor accionista y ejerce una sustancial influencia sobre Cresud. Al 30 de junio de 2016, Cresud era titular del

63,8% de las acciones ordinarias de IRSA. Si el Sr. Elsztain fuera considerado ser controlante de Cresud debido a su significativa influencia sobre ella, sería considerado el beneficiario efectivo del 63,8% de las acciones ordinarias de IRSA. Por lo tanto Cresud es titular del 95,80% de las acciones ordinarias de IRCP por medio de IRSA.

Referencia - Nota 20 “Capital Social” de los estados financieros correspondientes.

Se expone a continuación información conocida por la Sociedad relativa a cualquier cambio significativo en el porcentaje de participación de sus acciones ordinarias por cualquier accionista principal durante los últimos tres años.

Con fecha 8 de mayo de 2019, la CNV aprobó la Fusión entre TGLT y Caputo. Como consecuencia de ello, TGLT procedió a canjear a los accionistas de Caputo sus acciones ordinarias de dicha emisora por acciones de TGLT, a una relación de 1,77 Acciones Ordinarias de TGLT por cada acción ordinaria de Caputo. A tal efecto, con fecha 7 de junio de 2019 TGLT emitió y entregó a los accionistas de Caputo 8.661.939 Acciones Ordinarias.

Asimismo, con fecha 8 de agosto de 2019 la Sociedad anunció que, a los efectos de avanzar en la implementación de un plan de recapitalización que le permitiese revertir la situación de patrimonio neto negativo y reducir sus pasivos en moneda extranjera, había suscripto un nuevo acuerdo de recapitalización y un nuevo acuerdo de diferimiento de pago de intereses con una mayoría sustancial de los tenedores (los “Tenedores Aceptantes”) de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US\$ 150.000.000 (las “Obligaciones Convertibles”), en virtud de los cuales se comprometió, frente a los Tenedores Aceptantes, a realizar:

- (i) Una oferta de suscripción preferente de las Acciones Preferidas Clase A y las Nuevas Acciones Preferidas Clase B, destinada a todos los titulares de derechos de preferencia, conforme al artículo 62 bis (I) de la Ley de Mercado de Capitales y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de TGLT (la “Oferta de Suscripción Preferente”);
- (ii) Una oferta de canje de Acciones Ordinarias por Nuevas Acciones Preferidas Clase B, destinada a los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad (la “Oferta de Canje de Acciones Ordinarias”);
- (iii) Una oferta de canje de Obligaciones Convertibles y/o Derechos de Intereses Diferidos por Nuevas Acciones Preferidas Clase B, destinada a los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles y/o de derechos de Intereses Diferidos (la “Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles”); y
- (iv) Una oferta de suscripción de Nuevas Acciones Preferidas Clase A, destinada al público en general (la “Oferta de Suscripción Clase A” y, junto con la Oferta de Suscripción Preferente, la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias y la Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles, las “Ofertas”).

En este contexto, y habiéndose dado cumplimiento a la totalidad de las condiciones requeridas para el cierre de las Ofertas (conforme lo previsto en el prospecto de emisión de fecha 1 de noviembre de 2019), el día 11 de diciembre de 2019 la Sociedad declaró la exitosa consumación de las Ofertas y emitió y puso a disposición de los inversores participantes nuevas Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y nuevas Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732. Las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B fueron acreditadas directamente en Caja de Valores, o en forma de American Depositary Shares (acciones de depósito americanas o ADS), conforme fuera indicado por cada uno de los participantes de las Ofertas. Como corolario de lo anterior, la Sociedad recibió (y procederá a cancelar) (i) 9.752.054 (ya sea en forma directa o en la forma de ADS) acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias; y (ii) 139.325.190 Obligaciones Convertibles, incluyendo los Derechos de Intereses Diferidos (conforme el término definido bajo el prospecto relativo a las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019, publicado en BYMA, a través del Boletín Diario de la BCBA, disponible también en www.bolsar.com, actuando esta entidad en virtud del ejercicio de facultades delegadas por BYMA y en la página web de la CNV) y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de las Obligaciones Negociables Convertibles.

El plan de recapitalización exitosamente consumado por la Sociedad se complementa, asimismo, con los acuerdos alcanzados por TGLT con (i) Banco Itaú Argentina S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. (conjuntamente, “Banco Itaú”), para el otorgamiento de ciertas líneas de crédito y/o garantías bancarias por una suma total equivalente a US\$ 27.600.000, a ser aplicados para atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes de la Sociedad; y (ii) tenedores que representan más del 80% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables Clase XV de la Sociedad (la “ON Clase XV”), mediante los cuales esos tenedores han prestado su conformidad preliminar para participar de un potencial plan de refinanciación y/o canje de las ON Clase XV, que permitirá a la Sociedad mejorar su perfil de deuda mediante la extensión de los plazos de vencimiento de sus valores negociables; todo lo cual fuera oportunamente informado mediante hecho relevante #2555062, de fecha 10 de diciembre de 2019.

Habiéndose logrado la consumación de las Ofertas, la celebración de los acuerdos indicados con Banco Itaú y la recepción de las conformidades de una significativa mayoría de los tenedores de las ON Clase XV para participar del potencial plan de refinanciación y/o canje de dichos títulos, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y se encuentra en posición de reconstituir su patrimonio neto, cumpliendo así con el objetivo trazado por los accionistas en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de noviembre de 2018. En este sentido, se espera que el plan de recapitalización implementado, a través de una notable reducción en sus pasivos financieros, le permita a la Sociedad mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones y alocar recursos más eficientemente al plan de crecimiento y desarrollo de sus negocios.

En consecuencia, a la fecha del presente Prospecto, la Sociedad cuenta con un capital social de \$260.485.998, representado por 80.655.424 acciones ordinarias, 39.033.842 acciones preferidas clase A y 140.796.732 acciones preferidas clase B de valor nominal \$1 (Pesos uno) y con derecho a 1 (un) voto por acción.

Todos los accionistas de TGLT, incluyendo los accionistas enumerados a continuación, tienen los mismos derechos de voto por sus Acciones Ordinarias, Acciones Preferidas Clase A y Acciones Preferidas Clase B (sin perjuicio de lo cual, quienes posean las Acciones Ordinarias, Acciones Preferidas Clase A y/o Acciones Preferidas Clase B mediante una ADS Ordinaria, ADS Preferidas Clase A y/o ADS Preferidas Clase B deberán ejercer ese derecho en los términos y condiciones previstos bajo el contrato de depósito que regula tales valores negociables). Véase “*Descripción de los Estatutos y Capital Social*”. Ni los accionistas principales ni sus directores y gerentes tienen derechos de votos especiales o diferentes.

Una descripción de cualquier relación significativa que los accionistas principales hayan tenido o tengan con la Sociedad o cualquiera de sus predecesores o vinculadas dentro de los últimos tres años se incluye en “*Transacciones con partes relacionadas*”

A menos que se indique lo contrario a continuación, la dirección de cada accionista es TGLT, Miñones N° 2177, Planta Baja “C”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

A continuación se identifican aquellas personas naturales que revisten la calidad de beneficiarios finales con relación a cada uno de las personas jurídicas que poseen una participación superior al 5% del capital social de TGLT:

The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾

IRSA Propiedades Comerciales S.A.: Eduardo S. Elsztain

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

Transacciones con partes relacionadas

Aparte de lo estipulado a continuación y de los potenciales planes de opciones de compra sobre acciones a emitir por la Compañía a favor de ciertos ejecutivos y empleados de alto rango actuales y futuros de la Compañía según lo resuelto en la asamblea de accionistas de la Compañía de fecha 10 de septiembre de 2019, no participamos de ninguna transacción material y no hemos otorgado préstamos (i) a ninguna empresa que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, nos controle o sea controlada por nosotros; (ii) a ningún asociado (es decir, una empresa no consolidada en la cual tengamos influencia significativa o que tenga influencia significativa sobre nosotros; (iii) a ninguna persona que posea, directa o indirectamente, un interés en nuestro poder de voto que le otorgue influencia significativa sobre nosotros, según sea el caso, ni a ningún miembro cercano de la familia de dichas personas (es decir, aquellos miembros de la familia que puedan ejercer influencia o sean influidos por dicha persona en sus negocios con la Compañía, según sea el caso); (iv) al personal clave (es decir, personas que tengan autoridad y responsabilidad de planeamiento, dirección y control de nuestras actividades, incluyendo directores y gerentes ejecutivos de empresas y miembros cercanos de la familia de esas personas); o (v) a empresas en las cuales, cualquiera de las personas descritas en los puntos (i) a (iv), directa o indirectamente, cuenten con participaciones significativas que le permitan ejercer una influencia significativa; ni existen transacciones propuestas con dichas personas. A los efectos de este párrafo, esto incluye empresas de propiedad de nuestros directores o principales accionistas que tengan un miembro de administración clave en común con nosotros, según sea el caso. Además, “influencia significativa” significa el poder de participar en las decisiones financieras y la política operativa de la empresa. Significa menos que control. Los accionistas que posean una participación del 15% en nuestro poder de voto, o una cantidad inferior cuando tengan derecho a elegir uno o más directores por clase de acciones, o que hayan celebrado acuerdos con otros accionistas respecto al gobierno y la administración de la compañía o su empresa matriz, ejercen una influencia significativa sobre nosotros.

- (a) Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Inversiones y Representaciones S.A.	49.248	44.310
Newbery 3431 S.A.	103.006	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	152.254	44.310
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – CORRIENTE		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A.	-	256
OTROS CRÉDITOS		
Marina Río Luján S.A.	13.769	117.592
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	479.586	287.633
Accionistas personas físicas	2.374	3.449
Otros accionistas	3.528	4.857
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	8.529	11.744
SES. S.A	-	2.231
Limp Ar Rosario S.A.	-	1.729
Altos del puerto S.A.	-	16.354
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	19.676	18.319
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	7.099	24.205
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	14.344	571
Eleprint S.A.	415	-
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	549.320	488.684
Total Créditos con partes relacionadas	549.320	488.940
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente		
América Pavilion S.A.	-	8.121
Altos del Puerto S.A.	-	1.434
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	-	9.555
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
Marina Río Lujan S.A.	11.263	394
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	54.066	2.755
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	3.147	4.391
Limp Ar Rosario S.A.	1.907	26.296
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	70.383	33.836
Total Deudas con partes relacionadas	70.383	43.391

- b) Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nombre de la empresa relacionada		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(98.000)	-
Newbery 3431 S.A.	Préstamos otorgados	-	(124.475)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Préstamos otorgados	(10.799)	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	-
AGL S.A.	Cobros recibidos	-	4.505
América Pavilion S.A.	Cobros recibidos	40.055	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros por servicios prestados	-	1.236
Limp Ar Rosario S.A.	Cobro de dividendos	-	9.750
AGL S.A.	Pagos efectuados	-	(453)
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	-
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	1.385	-
Altos del Puerto S.A.	Préstamos recibidos	-	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Aportes financieros	-	(14.358)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	6.204	5.156
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	3.235	(10.599)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	15.350	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	36.716	-
DFDI S.A- CAPUTO S.A. – SES S.A. UTE	Aportes Financieros	(46)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	13.880	-
SES S.A.	Cobros recibidos	-	23.311
SES S.A.	Dividendos	8.744	-
Fideicomiso Nuevo Quilmes	Dividendos	-	1.010
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	10.975	-
Limp Ar Rosario S.A.	Préstamos recibidos	-	8.876
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	(14.450)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	-	293.359
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	464	101
Totales		13.584	204.178

Transacciones y sus efectos en resultados

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.397	1.843
Otros accionistas	Resultado incobrable	-	(18)
AGL S.A.	Resultados financieros	-	(154)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	4.411	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	103.841	178.869
SES S.A.	Resultado por Dividendos	8.744	32.523
Directores	Honorarios	-	(1.402)
AGL S.A.	Servicios prestados	-	1.873
América Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	(131.258)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados por dividendos	13.880	10.502
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	-	-
Newbery S.A.	Resultados financieros	-	6.369
Altos del Puerto S.A.	Resultados financieros	-	(7.846)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos de estructura	-	(3.031)

Totales	1.015	219.528
----------------	--------------	----------------

c) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 las transacciones con personal clave se detalla a continuación:
Con fecha 13 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Administración y Finanzas; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales.

(Referencia – Nota 29 “Partes Relacionadas” de los estados financieros finalizados al 30 de septiembre de 2019)

c) Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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:

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<i>Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</i>	<i>Dic 31, 2018</i>	<i>Dic 31, 2017</i>	<i>Dic 31, 2016 (*)</i>
Otros Créditos – No corrientes			
<i>Inversiones y Representaciones S. A.</i>	44.310	-	-
Otros Créditos – No Corrientes	44.310	-	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corriente	44.310	-	-
Créditos por Ventas – No Corrientes			
<i>AGL Capital S.A. en moneda nacional</i>	-	352	259
<i>AGL Capital S.A. en moneda extranjera</i>	-	2.158	-
<i>Marina Río Luján S.A.</i>	256	29	-
<i>Accionistas personas físicas en moneda extranjera</i>	-	-	90
Créditos por Ventas – Corrientes	256	2.539	349
Otros Créditos – No Corrientes			
<i>Marina Río Lujan S.A.</i>	117.590	19.517	-
<i>Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera</i>	287.633	382.179	-
<i>Accionistas personas físicas</i>	3.449	5.105	2.505
<i>Otros accionistas</i>	4.857	7.216	3.544
<i>UTE Malvinas</i>	11.744	-	-
<i>Limp Ar Rosario S.A.</i>	2.231	-	-
<i>Altos del puerto</i>	1.729	-	-
<i>Logística Ambiental Mediterránea S.A.</i>	16.354	-	-
<i>UTE Echeverría</i>	18.319	-	-
<i>UTE Procrear</i>	24.206	-	-
<i>Eleprint S.A.</i>	571	-	-
Otros Créditos – Corriente	488.683	414.017	6.049
Total Créditos con partes relacionadas	488.939	416.556	6.398

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Marina Río Luján S.A.	395	585	-
UT Crik	2.754	-	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	4.391	-	-
Limp Ar Rosario S.A.	26.296	-	-
Total Otras Cuentas por Pagar - Corrientes	33.836	585	-
Anticipo de Clientes - Corriente			
Directores y Gerentes de primera línea	-	-	3.130
Comisiones y Corretaje S.A.	-	-	22.504
Total Anticipo de Clientes - Corriente	-	-	25.634
Total Deudas con partes relacionadas - Corriente	33.836	585	25.634
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No Corriente			
América Pavilion S.A.	8.121	-	-
Altos del Puerto S.A.	1.434	-	-
Total Deudas con partes relacionadas - No Corrientes	9.555	-	-
Total Deudas con partes relacionadas	43.391	585	25.634

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

e) Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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 (en miles)

Nombre de la empresa relacionada		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(317.456)	-	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	-	15.187	-
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	216	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	91	-	-
AGL S.A.	Cobros recibidos	4.402	1.291	2.247
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	-	11.812	-
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	-	4.031	2.660
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	-	(15.904)	(210)
AGL S.A.	Pagos efectuados	(467)	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	-	(352)	-
Otros accionistas	Pagos efectuados	-	(70.523)	(254)

Altos del Puerto S.A.	Aportes Financieros	(1.729)	-	-
Limp Ar Rosario S.A.	Aportes Financieros	26.296	-	-
Logística Ambiental Mediterránea	Aportes Financieros	(16.354)	-	-
UTE Hospital Esteban Echeverría	Aportes Financieros	4.715	-	-
UTE PRO.CRE.AR	Aportes Financieros	(11.849)	-	-
UT Crick	Aportes Financieros	2.754	-	-
Newbery 3431 S.A.	Aportes Financieros	(5.163)	-	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	9.418	-	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	263.082	-	-
Totales		(42.262)	(54.242)	4.443

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

- Transacciones y sus efectos en resultados (en miles)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia / (Pérdida)		
		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
AGL S.A.	Servicios prestados	1.974	2.127	259
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	210	-	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	-	(684)	16
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	76.086	-	-
AGL S.A.	Resultados financieros	(137)	209	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	-	(7.018)	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(17)	-	(734)
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	180.732	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	-	(5.830)	-
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	-	10.520	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Ingreso por entrega de unidades	-	-	29.292
Directores y Gerentes de primera línea	Honorarios	-	8.016	(2.189)
Otros accionistas	Créditos incobrables	-	(6)	-
Totales		258.848	7.334	26.644

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Operaciones de Real Estate

Compras

El 30 de diciembre de 2013 el Directorio resolvió aprobar, en conformidad con el informe del Comité de Auditoría, las operaciones de compraventa inmobiliaria por medio de las cuales TGLT adquiriría las unidades funcionales a ser construidas en el emprendimiento inmobiliario denominado Venice que está siendo desarrollado por Marina Río Luján S.A., sociedad relacionada, en un predio localizado en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, y que se identifican a continuación: BAL1 - P2 406, BAL1 - P3 407, BAL1 - P3 508, BAL1 - P2 504, CRU1 - P1 302, CRU1 - P3 407, CRU1 - P3 508, FAL2 - 03, FAL2 - 09 y FAL2 - 10. Las Operaciones se implementarían mediante la suscripción de los boletos de compraventa respectivos por un valor total y conjunto de \$22.049.085, el cual sería proporcionalmente asignado a cada una de las unidades correspondientes, de acuerdo a lo establecido en cada uno de dichos boletos de compraventa. Finalmente, el precio de compra de cada una de las unidades, de acuerdo a lo establecido en cada uno de los boletos de compraventa correspondientes, será pagado por la Compañía a Marina Río Luján S.A de la siguiente forma: el 1,50% del precio el día 31 de diciembre de 2013, el 3,50% del precio el día 15 de febrero de 2014, el 25% del precio el día 30 de abril de 2015, el 30% del precio el día 31 de julio de 2015, el 20% del precio el día 31 de octubre de 2015 y, el remanente del precio adeudado, a la fecha de entrega de la posesión de cada una de las unidades. A la fecha del presente se encuentra pendiente la posesión de las mismas.

Creemos, basado en el correspondiente informe emitido por el Comité de Auditoría, que las compras de bienes raíces a partes relacionadas fueron negociadas y dirigidas sobre una base equivalente a la que se habría podido alcanzar en las condiciones normales y habituales del mercado y que los términos de estas operaciones son sustancialmente similares a aquellos contratados actualmente con terceros proveedores no relacionados, o desarrolladores inmobiliarios.

Ventas

El 31 de julio de 2014, Alejandro Belio compró una unidad residencial en el proyecto “Astor Palermo” por la suma de \$1.793.044. La unidad fue pagada en su totalidad y entregada el 17 de enero de 2017.

Las transacciones descritas en esta sección fueron celebradas según condiciones de mercado.

Estas operaciones se encuentran reflejadas en la Nota “Partes Relacionadas” de los correspondientes estados financieros.

Contrato de Derechos de Registro o Registration Rights Agreement

Ciertos accionistas y la Compañía celebraron con fecha 7 de julio de 2017 un Contrato de Derechos de Registro o *Registration Rights Agreement* (el “**Contrato de Derechos de Registro**”). De acuerdo con el Contrato Derechos de Registro, PointArgentum tendrá el derecho de exigir a la Compañía que realice una oferta pública inicial de acciones o títulos valores convertibles en, o que dan derecho a la suscripción de, acciones de la Compañía (los “**Títulos Registrables**”), en los Estados Unidos, o de exigir a la Compañía que realice una o más ofertas de acciones (*follow-on*), en cada caso de acuerdo a lo que se prevea en el Contrato de Derechos de Registro. Dichos derechos de registro se extenderán a todos los Títulos Registrables que posea PointArgentum en el momento de la oferta pública inicial o que posteriormente adquiriera. Los tenedores de Títulos Registrables tendrán derecho a beneficiarse de los derechos de demanda o derechos de “piggy-back” (es decir, del derecho a vender sus Títulos Registrables como parte de una oferta pública inicial u oferta pública (*follow-on*) de las acciones de la Compañía).

Acuerdo de Co-Inversión

El accionista PointArgentum y la Compañía celebraron un acuerdo marco que contiene los lineamientos generales para la co-inversión en proyectos inmobiliarios en Argentina y Uruguay (el “**Acuerdo de Co-Inversión**”). El Acuerdo de Co-Inversión estará vigente por un plazo de cinco años contados a partir de la fecha en la cual PointArgentum (directamente o a través de sus afiliadas) suscribió las Obligaciones Negociables Convertibles. En virtud de ese acuerdo, y solo para aquellos casos en que la Compañía tuviere necesidad de, o considerare conveniente, contar con un co-inversor en un nuevo proyecto inmobiliario en Argentina o Uruguay (el “**Proyecto RE**”) (a) PointArgentum tendrá un derecho de primera opción para participar como co-inversor de la Compañía en dicho Proyecto RE; (b) en caso de que PointArgentum ejerciere dicha opción, PointArgentum y la Compañía suscribirán los acuerdos particulares referentes al Proyecto RE y conformarán una sociedad de objeto específico para el desarrollo y explotación de dicho proyecto; y (c) la Compañía tendrá derecho a prestar servicios de desarrollo y servicios operativos a tal Proyecto RE, a cambio del pago de una compensación a ser pactada por las partes para cada Proyecto RE en particular, para la cual se establecen lineamientos generales en el Acuerdo de Co-Inversión. En términos generales, y sujeto a lo que oportunamente acuerden PointArgentum y la Compañía en los acuerdos particulares referentes al Proyecto RE respectivo, la compensación de la Compañía por los servicios de desarrollo será igual a un porcentaje fijo de los costos presupuestados para cada Proyecto RE y será pagadera en sucesivas

oportunidades, a medida que se cumplan ciertos hitos de avance del Proyecto RE; mientras que la compensación por los servicios operativos será igual a un porcentaje fijo del ingreso por rentas de dicho Proyecto RE y será pagadera anualmente. Bajo el Acuerdo de Co-Inversión, la Compañía tendrá un derecho de primera oferta para adquirir la participación de PointArgentum en cada Proyecto RE por un plazo a determinar.

Luego del proceso de recapitalización de la Sociedad, el Acuerdo de Co-Inversión mantiene su vigencia, pero aplica en forma subsidiaria al Acuerdo de Participación en Proyectos.

Interés de Expertos y Asesores

Audítores Independientes

La auditoría de los estados contables ha sido realizada desde el año 2009 por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International, con domicilio en Av. Corrientes 327, Piso 3 de la Ciudad de Buenos Aires. El socio Christian Martin, CPCECABA T° 271 F° 80 fue responsable por la auditoría de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y Gabriel Righini, CPCECABA T° 245 F° 74, por la auditoría de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2016.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de abril de 2019 se designó al estudio Adler, Hasenclever & Asociados SRL, firma miembro de Grant Thornton International, como auditores por el ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2019, en la persona del Contador Christian Martin como auditor titular, y Leonardo Fraga como auditor suplente.

Política de Dividendos

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

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

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

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

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

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

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, 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 retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma (ver en la sección impositiva lo referido al “**Impuesto de Igualación**”). 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). Es decir, modificó la tasa del 10% fijada anteriormente por la Ley N° 26.893.

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

VIII. ANTECEDENTES FINANCIEROS

Nuestros estados financieros intermedios finalizados al 30 de septiembre de 2019 han sido publicados por la Autopista de la Información Financiera bajo el no. de presentación 2543436, formando parte del presente Prospecto.

Asimismo, nuestros estados financieros anuales finalizados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 han sido publicados por la Autopista de la Información Financiera bajo los ID 4-2446540-D (2018), 4-561142-D (2017) y 4-465475-D (2016), formando parte del presente Prospecto.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	6.298.595	4.723.718	2.099.099	1.882.306
Costos de las actividades ordinarias	(5.338.562)	(4.431.451)	(1.819.593)	(1.880.441)
Resultado bruto	960.033	292.267	279.506	1.865
Gastos de comercialización	(306.154)	(239.900)	(134.452)	(70.678)
Gastos de administración	(394.027)	(528.251)	(152.398)	(195.431)
Otros gastos operativos	(150.266)	(1.023.783)	(86.524)	(153.955)
Amortización de activos intangibles	(24.178)	(20.397)	(8.055)	(5.706)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	15.912	2.062.108	11.142	463.243
Venta de propiedades de inversión	(107.476)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	188.515	141.999	3.103	4.893
Resultado operativo	182.359	684.043	(87.678)	44.231
Resultado por inversiones en sociedades	107.739	687.999	(137.306)	391.089
Resultados financieros				
Diferencias de cambio	(2.992.860)	(4.592.793)	(2.167.604)	(2.615.252)
Ingresos financieros	304.090	190.696	191.642	118.325
Costos financieros	(1.145.092)	(901.370)	(423.453)	(419.211)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.113.425	(394.495)	839.580	361.215
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(1.430.339)	(4.325.920)	(1.784.819)	(2.119.603)
Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045	146.005	480.697
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida				
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Total Otro resultado integral	(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Resultado integral total del período	(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:				
Participación controladora	(1.437.924)	(3.159.433)	(1.638.814)	(1.647.151)
Participación no controladora	-	119.558	-	8.245
Total del período	(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)

Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora				
Básico	(19,03)	(44,53)	-	-
Diluido	1,10	(11,81)	-	-
Resultado integral total del período atribuible a:				
Participación controladora	(1.534.899)	(3.325.260)	(1.708.383)	(1.735.408)
Participación no controladora	-	119.558	-	8.245
Total de la ganancia (pérdida) del período	(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Ingresos por actividades ordinarias	7.531.265	2.671.758	720.324
Costos de las actividades ordinarias	(6.459.878)	(2.362.363)	(660.010)
Resultado bruto	1.071.387	309.395	60.314
Gastos de comercialización	(626.487)	(342.430)	(122.182)
Gastos de administración	(820.461)	(410.658)	(135.023)
Otros gastos operativos	(1.093.720)	(120.775)	(30.693)
Otros gastos	(35.137)	(2.203)	(573)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	1.120.290	(5.600)	757.895
Venta de propiedades de inversión	(2.132)	134.694	-
Otros ingresos y egresos, netos	210.531	23.282	8.453
Resultado operativo	(175.729)	(414.295)	538.191
Resultado por inversiones en sociedades	1.054.676	(30.814)	-
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	(3.841.217)	115.528	(5.167)
Ingresos financieros	182.081	56.951	11.029
Costos financieros	(1.285.272)	(212.866)	(85.280)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.057.066	(260.047)	-
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(3.008.395)	(745.543)	458.773
Impuesto a las Ganancias	920.574	118.376	(232.471)

Resultado del período	(2.087.821)	(627.167)	226.302
Otro resultado integral			
que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(148.860)	(18.860)	(16.597)
Total Otro resultado integral	(148.860)	(18.860)	(16.597)
Resultado integral total del período	(2.236.681)	(646.027)	209.705
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:			
Participación controladora	(2.195.066)	(627.167)	4.777
Participación no controladora	107.245	-	221.525
Total del período	(2.087.821)	(627.167)	226.302
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	(24,91)	(7,12)	0,59
Diluido	1,15	(1,80)	0,59
Resultado integral total del período atribuible a:			
Participación controladora	(2.343.926)	(646.027)	(11.820)
Participación no controladora	107.245	-	221.525
Total de la ganancia (pérdida) del período	(2.236.681)	(646.027)	209.705

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades, planta y equipo	114.105	125.988
Activos intangibles	32.801	56.974
Propiedades de inversión	45.912	474.346
Inversiones en Sociedades	3.124.798	2.826.724
Plusvalía	986.106	986.106
Inventarios	2.535.436	3.143.374
Activos por impuestos	876.894	914.890

Otros créditos	5.788	466.223
Créditos con partes relacionadas	152.254	44.310
Créditos por ventas	40.974	45.711
Total del activo no corriente	7.915.068	9.084.646
Activo corriente		
Activos del contrato	1.421	3.277
Inventarios	1.226.227	1.380.103
Otros activos	-	1.107.748
Activos destinados a la venta	-	197.745
Otros créditos	1.157.200	1.644.120
Créditos con partes relacionadas	549.320	488.940
Créditos por ventas	1.984.728	1.789.732
Otros activos financieros	-	3.743
Efectivo y equivalentes de efectivo	171.980	1.161.873
Total del activo corriente	5.090.876	7.777.281
Total del activo	13.005.944	16.861.927
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los propietarios de la controladora	(3.327.053)	(1.791.179)
Total de patrimonio neto	(3.327.053)	(1.791.179)
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas con partes relacionadas	-	9.555
Otras cuentas por pagar	-	1.315.563
Pasivos por contratos	546.141	1.665.645
Préstamos	6.036.155	5.994.351
Otras cargas fiscales	6.553	12.410
Total del pasivo no corriente	6.588.849	8.997.524
Pasivo corriente		
Provisiones	109.670	216.896
Otras cuentas por pagar	1.604.855	2.919.163
Pasivos por contratos	2.929.207	2.738.934
Deudas con partes relacionadas	70.383	33.836
Préstamos	3.051.976	1.860.801
Otras cargas fiscales	98.537	158.498
Remuneraciones y cargas sociales	173.900	187.883
Deudas comerciales	1.705.620	1.539.571
Total del pasivo corriente	9.744.148	9.655.582
Total del pasivo	16.332.997	18.653.106
Total del patrimonio neto y del pasivo	13.005.944	16.861.927

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 de DICIEMBRE DE 2018, 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	125.988	5.504	8.274
Activos intangibles	56.974	1.609	968
Propiedades de inversión	474.346	32.254	876.630
Inversiones en Sociedades	2.826.724	534.766	-
Plusvalía	986.106	-	80.752
Inventarios	3.143.374	2.802.528	1.680.225
Activos por impuestos	914.890	172.894	75.749
Otros créditos	466.223	308.459	42.767
Créditos con partes relacionadas	44.310	-	-
Créditos por ventas	45.711	-	-
Total del activo no corriente	9.084.646	3.858.014	2.765.365
Activo corriente			
Activos del contrato	3.277	-	-
Inventarios	1.380.103	3.644.321	1.786.413
Otros activos	1.107.748	55.003	24.779
Activos destinados a la venta	197.745	274.495	-
Otros créditos	1.644.120	574.693	282.615
Créditos con partes relacionadas	488.940	416.556	6.399
Créditos por ventas	1.789.732	20.442	24.040
Otros activos financieros	3.743	395	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.161.873	3.675.772	84.278

Total del activo corriente	7.777.281	8.661.677	2.208.524
Total del activo	16.861.927	12.519.691	4.973.889
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.791.179)	1.318.511	147.742
Participaciones no controladoras	-	-	253.698
Total de patrimonio neto	(1.791.179)	1.318.511	401.440
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	-	408.239	223.141
Deudas con partes relacionadas	9.555	-	-
Otras cuentas por pagar	1.315.563	45.868	48.169
Pasivos por contratos	1.665.645	2.022.151	1.121.744
Préstamos	5.994.351	3.398.383	123.560
Otras cargas fiscales	12.410	24.798	3.481
Deudas comerciales	-	49.988	2.440
Total del pasivo no corriente	8.997.524	5.949.427	1.522.535
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	-	-	4.137
Provisiones	216.896	96.354	7.639
Otras cuentas por pagar	2.919.163	82.335	50.785
Pasivos por contratos	2.738.934	3.386.812	1.752.095
Deudas con partes relacionadas	33.836	585	25.634
Préstamos	1.860.801	1.314.720	594.575
Otras cargas fiscales	158.498	37.706	74.919
Remuneraciones y cargas sociales	187.883	50.914	15.026
Deudas comerciales	1.539.571	282.328	525.104
Total del pasivo corriente	9.655.582	5.251.754	3.049.914

Total del pasivo	18.653.106	11.201.181	4.572.449
Total del patrimonio neto y del pasivo	16.861.927	12.519.691	4.973.889

() Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.*

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas			Resultado no asignados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero		Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos ajustados al 1° de enero de 2019	71.993	592.782	2.625.171	(220)	80.247	777.455	4.147.428	(50.854)	556	10.566	(290.827)	(5.608.048)	(1.791.179)	-	(1.791.179)
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	(357)	-	(357)	(618)	-	-	-	-	(975)	-	(975)
Canje de acciones (1)	8.662	1.953	60.364	-	(70.979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.437.924)	(1.437.924)	-	(1.437.924)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.975)	-	(96.975)	-	(96.975)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.975)	(1.437.924)	(1.534.899)	-	(1.534.899)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	80.655	594.735	2.685.535	(220)	8.911	777.455	4.147.071	(51.472)	556	10.566	(387.802)	(7.045.972)	(3.327.053)	-	(3.327.053)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018
(información publicada bajo el estado financiero finalizado al 30 de septiembre de 2019)
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)**

	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas			Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	591.281	2.596.915	(220)	1.476.819	4.735.144	(50.237)	556	10.565	(141.966)	(3.412.977)	1.141.085	-	1.141.085
Conversión de acciones	1.644	1.502	28.247	-	(8.575)	22.818	-	-	-	-	-	22.818	-	22.818
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	(770.025)	-	-	-	-	(770.025)	127.532	(642.493)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.159.433)	(3.159.433)	119.558	(3.039.875)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	-	(165.827)	-	(165.827)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	(3.159.433)	(3.325.260)	119.558	(3.205.702)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	71.993	592.783	2.625.162	(220)	1.468.244	4.757.962	(820.262)	556	10.565	(307.793)	(6.572.410)	(2.931.382)	247.090	(2.684.292)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(información publicada bajo el estado financiero finalizado al 31 de diciembre de 2018)
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)**

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado Resultados no asignados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total		Reserva Legal	Reserva facultativa			Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	591.279	2.596.914	(220)	-	1.476.819	4.735.141	(50.237)	557	10.565	(141.967)	(3.238.714)	1.315.345	-	1.315.345
Efecto de transición NIIF 15 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.267)	(174.267)	-	(174.267)
Saldos ajustados al 1° de enero de 2018	70.349	591.279	2.596.914	(220)	-	1.476.819	4.735.141	(50.237)	557	10.565	(141.967)	(3.412.981)	1.141.078	-	1.141.078
Conversión de acciones (2)	1.644	1.503	28.257	-	-	(8.578)	22.826	-	-	-	-	-	22.826	-	22.826
Adquisición de sociedades (3)	-	-	-	-	-	-	-	(663.288)	-	-	-	-	(663.288)	(107.245)	(770.533)
Acciones a emitir	-	-	-	-	52.131	-	52.131	-	-	-	-	-	52.131	-	52.131
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.860)	-	(148.860)	-	(148.860)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.195.066)	(2.195.066)	107.245	(2.087.821)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.860)	(2.195.066)	(2.343.926)	107.245	(2.236.681)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	71.993	592.782	2.625.171	(220)	52.131	1.468.241	4.810.098	(713.525)	557	10.565	(290.827)	(5.608.047)	(1.791.179)	-	(1.791.179)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital								Transacciones entre accionistas	Reservas			Resultado no asignados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero		Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2017	70.339	592.853	25	2.603.146	18.885	-	3.656	3.288.904	(50.358)	-	-	(123.446)	(2.608.166)	506.933	-	506.933
Disposición de la Asamblea (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558	10.590	-	(11.148)	-	-	-
Devolución de Aporte irrevocable	-	-	-	-	(19.432)	-	-	(19.432)	-	-	-	-	-	(19.432)	-	(19.432)
Venta de acciones propias en cartera	15	10	(25)	-	547	(220)	-	326	-	-	-	-	-	326	-	326
Transacciones con los propietarios	-	-	-	-	-	-	173	173	-	-	-	-	-	173	-	173
Componente patrimonial de las obligaciones negociables convertibles	-	-	-	-	-	-	1.371.069	1.371.069	-	-	-	-	-	1.371.069	-	1.371.069
Ley N° 27430 Reforma Tributaria	-	-	-	-	-	-	105.468	105.468	-	-	-	-	-	105.468	-	105.468
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(627.167)	(627.167)	-	(627.167)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.860)	-	(18.860)	-	(18.860)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70.354	592.863	-	2.603.146	0	(220)	1.480.366	4.746.508	(50.358)	558	10.590	(142.306)	(3.246.481)	1.318.511	-	1.318.511

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (*)**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas		Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Contribución de capital	Total		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349	-	378.209	-	2.571	451.129	-	(21.574)	4	(257.434)	172.125	42.994	215.119
Absorción de resultados no asignados	-	-	(254.859)	-	(2.571)	(257.430)	-	-	(4)	257.434	-	-	-
Aporte irrevocable	-	-	-	7.453	-	7.453	-	-	-	-	7.453	-	7.453
Compra de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(19.802)	-	-	-	(19.802)	(10.820)	(30.622)
Acciones propias en cartera	(10)	10	-	(215)	-	(215)	-	-	-	-	(215)	-	(215)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.777	4.777	221.525	226.302
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	(16.597)	-	-	(16.597)	-	(16.597)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(16.597)	-	4.777	(11.820)	221.525	209.705
Saldos al 31 de diciembre de 2016	70.339	10	123.350	7.238	-	200.937	(19.802)	(38.171)	-	4.777	147.741	253.699	401.440

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividades de operación	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	7.585	(1.286.045)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	21.447	12.707
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	1.084
Amortizaciones de activos intangibles	24.178	20.306
Resultado por inversiones en sociedades	(107.739)	(687.999)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(15.912)	(2.062.108)
Resultado por venta de propiedades de inversión	107.476	(575.589)
Resultado por venta de otros activos	(145.777)	(168.847)
Resultado por valor razonable	-	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(96.975)	(165.827)
Efecto de la conversión sobre flujos de fondos	-	(376)
Diferencia de cambio e intereses devengados	3.468.655	5.253.396
Otros gastos	-	848.975
Valor actual de activos y pasivos	83.879	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(2.431.496)	(611.774)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(190.259)	(739.169)
Otros créditos	1.044.330	(838.277)
Créditos con partes relacionadas	(168.324)	(515.726)
Otros activos	1.107.748	54.999
Otros activos financieros	3.743	395
Activos destinados a la venta	38.095	274.495
Inventarios	761.814	(2.035.470)
Activos del contrato	1.856	570.236
Activos por impuestos	37.996	195.179
Deudas comerciales	166.049	506.384
Remuneraciones y cargas sociales	(13.983)	19.295
Otras cargas fiscales	(73.403)	146.782
Deudas con partes relacionadas	26.992	19.567
Pasivos por contratos	(929.231)	1.446.489
Provisiones	(107.226)	(37.277)
Pasivos por impuestos	-	(408.238)
Otras cuentas por pagar	(1.318.904)	1.352.837
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) las actividades de operación	(135.310)	(2.449.471)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	-	5.733

Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(9.559)	(32.680)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.394.846)	(1.520.850)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(6.473)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(1.010)
Cobro por venta de activos	305.427	209.456
Cobro por venta de propiedades de inversión	336.870	-
Dividendos sociedades asociadas	33.283	44.033
Aportes en sociedades asociadas	(2.159)	(454.148)
Aumento en participación en sociedades de participación no controladora	-	153.858
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión	(730.984)	(1.602.081)
<u>Actividades de financiación</u>		
Préstamos	(440.695)	914.094
Transacciones entre accionistas	(975)	(770.025)
Disminución de participación no controladora	-	(449.057)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por las actividades de financiación	(441.670)	(304.988)
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.307.964)	(4.356.540)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	318.071	1.006.269
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.161.873	3.675.772
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	171.980	325.501

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

actividades de operación	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Resultado del período	(2.087.820)	(627.167)	226.302
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Impuesto a las Ganancias	(920.574)	118.376	232.471
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	21.921	6.809	2.703
Deterioro de plusvalías	444.692	81.605	30.692
Amortizaciones de activos intangibles	35.048	1.489	573
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	972	(90.687)	-
Resultado por inversiones en sociedades	1.054.676	30.814	-
Resultado por venta de otros activos	(168.848)	19.352	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(1.664.172)	-	(757.895)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(1.371)	(136)	(3.740)
Efecto de la conversión de estados financieros	148.860	-	(16.596)
Valor actual de pasivos	205.917	-	-
Efecto de la conversión sobre flujos de fondos	(313)	-	(329)
Diferencia de cambio e intereses devengados	3.489.568	743.562	-
Otros gastos	1.091.867	-	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(71.945)	175.084	-
Cambios en activos y pasivos operativos			
Créditos por ventas	(894.480)	25.420	9.728
Otros créditos	(767.011)	138.605	(30.295)
Créditos con partes relacionadas	(197.079)	(1.305)	1.554
Otros activos	-	(2.318)	(24.779)
Otros activos financieros	(3.348)	-	-

Activos destinados a la venta	76.750	-	-
Inventarios	(170.748)	2.718.938	(468.147)
Activos y pasivos por impuestos	(7.013)	194.402	(1.964)
Activos del contrato	(3.277)	-	628.963
Deudas comerciales	773.587	(475.888)	103.060
Remuneraciones y cargas sociales	97.455	14.958	(4.763)
Otras cargas fiscales	23.034	(64.535)	36.301
Deudas con partes relacionadas	31.041	414.287	(307.221)
Pasivos por contratos	(2.261.054)	(3.170.675)	-
Provisiones	270.101	54.367	7.629
Otras cuentas por pagar	1.132.607	(39.657)	32.115
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	-	(7.498)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) las actividades de operación	664.166	265.700	(311.136)
<u>Actividades de inversión</u>			
Inversiones no consideradas efectivo	7.609	(763)	(595)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(6.449)	(2.798)	(2.355)
Transferencias de propiedades, plata y equipo	666	3.286	6.442
Cobros por venta de propiedades de inversión	-	98.484	56.051
Cobro por venta de activos	249.510	-	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(80.461)	(676)	(3.558)
Pagos por compras de activos intangibles	(61.108)	(148)	(237)
Pagos por compras de sociedades	(2.864.840)	-	-
Dividendos en asociadas	53.258	-	-
Disminución de la participación no controladora en sociedades	-	2.970	-
Aportes en asociadas	(35.600)	-	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(2.737.415)	100.355	55.748
<u>Actividades de financiación</u>			

Préstamos	(411.597)	2.354.229	267.381
Transacciones entre accionistas	(81.185)	-	(19.801)
Disminución participación no controladora	-	-	(10.820)
Aporte irrevocable	-	-	7.452
Compra de acciones propias	-	-	(215)
Acciones a emitir	52.131	-	-
Cobro por venta de acciones propias	-	164	-
Contribución de capital	-	922.507	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	(440.651)	3.276.900	243.997
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(2.513.899)	3.642.954	(11.391)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3.675.772	32.818	92.489
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	1.161.873	3.675.772	81.098

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Indicadores Financieros

TGLT Grupo

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,52	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,20)	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,61	0,54

TGLT Grupo

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,81	1,65	0,72
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,10)	0,12	0,09
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,54	0,31	0,56
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	8,83	(0,39)	0,98

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

TGLT Individual

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016 (*)
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,96	3,21	0,69
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,13)	0,12	0,07
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,52	0,34	0,59
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	2,56	(1,60)	0,04

(*) Las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de septiembre del 2019.

Capitalización y Endeudamiento

La crisis económica y financiera que tuvo lugar en Argentina durante el año 2018 y 2019, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso a financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio neto de la Sociedad. En este sentido, hemos analizado y trabajado en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que nos permita revertir esta situación de Patrimonio Neto negativo y mejorar nuestro acceso al mercado bancario y de capitales. De esta manera, durante 2019 suscribimos acuerdos de recapitalización con los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles que contempla un canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas. Estos acuerdos establecerían ciertos hitos a ser cumplidos, incluyendo: (i) la aprobación de la emisión de las Acciones Preferidas y de las Ofertas Públicas por parte de la asamblea de accionistas de TGLT (cosa que ocurrió el 10 de septiembre de 2019); (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles (cosa que ocurrió el 4 de noviembre de 2019); (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A (cosa que ocurrió el 15 de noviembre de 2019); (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B (cosa que ocurrió el 11 de diciembre de 2019); y (v) el ejercicio de la Opción; todo ello a fin de completar la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado a la mayor brevedad posible.

En este contexto, y habiéndose dado cumplimiento a la totalidad de las condiciones requeridas para el cierre de las Ofertas (conforme lo previsto en el prospecto de emisión de fecha 1 de noviembre de 2019), el día 11 de diciembre de 2019 la Sociedad declaró la exitosa consumación de las Ofertas y emitió y puso a disposición de los inversores participantes nuevas Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y nuevas Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732. Las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B fueron acreditadas directamente en Caja de Valores, o en forma de American Depositary Shares (acciones de depósito americanas o ADS), conforme fuera indicado por cada uno de los participantes de las Ofertas. Como corolario de lo anterior, la Sociedad recibió (y procederá a cancelar) (i) 9.752.054 (ya sea en forma directa o en la forma de ADS) acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias; y (ii) 139.325.190 Obligaciones Convertibles, incluyendo los Derechos de Intereses Diferidos (conforme el término definido bajo el prospecto relativo a las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019, publicado en BYMA, a través del Boletín Diario de la BCBA, disponible también en www.bolsar.com, actuando esta entidad en virtud del ejercicio de facultades delegadas por BYMA y en la página web de la CNV) y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de las Obligaciones Negociables Convertibles.

La siguiente tabla muestra la capitalización total de TGLT al 30 de septiembre de 2019:

- sobre una base actual; y
- sobre una base proforma para reflejar la suscripción de US\$ 39.033.842 de Acciones Preferidas Clase A, el canje de las Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo los intereses proporcionales acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Negociables Convertibles) por un monto total de 139.325.190 en Acciones Preferidas Clase B, la conversión de 9.752.054 Acciones Ordinarias en Acciones Preferidas Clase B y la

suscripción de US\$ 67.231 Acciones Preferidas Clase B; a un precio de oferta pública inicial asumido de 1 dólar (US\$1) por Nueva Acción Preferida.

Para más información específicamente vinculada al ejercicio de derechos de participación, véase “Préstamos que se capitalizarán y derechos de participación y Contratos Relevantes-Acuerdos Relativos a la Recapitalización en la sección “Información del Emisor”.

El potencial inversor deberá leer esta información junto con los estados contables consolidados de TGLT y las notas relacionadas que se adjuntan con este Prospecto, así como otra información financiera contenida en este Prospecto, en el Prospecto y Prospecto Resumido de 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) publicados en la Autopista de la Información Financiera bajo el ID # 2538575 con fecha 1 de noviembre de 2019, el hecho relevante publicado en la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #2556217 con fecha 11 de diciembre de 2019 y toda otra documentación presentada por la Sociedad a través de este último medio. La siguiente información es estimada y debe tomarse a modos ilustrativos. No debe en ningún caso tomarse las siguientes cifras como definitivas.

(Cifras en miles de pesos argentinos)	Al 30 de sep de 2019	
	Sep 30, 2019	Proforma ⁽¹⁾
Deudas a corto plazo	3.051.976	1.789.027
Deudas a largo plazo	6.036.155	3.514.922
Deuda Total	9.088.131	5.303.949
Acciones Ordinarias	80.655	70.903
Acciones Preferidas Clase A	-	39.034
Acciones Preferidas Clase B	-	140.797
Acciones Preferidas Clase C	-	-
Prima de emisión y otras reservas	3.638.264	11.904.676
Resultados no asignados	(7.045.972)	(7.223.007)
Patrimonio atribuible a la participación controladora	(3.327.053)	4.932.403
Patrimonio atribuible a la participación no controladora	-	-
Total capitalización	5.761.078	10.236.352

(1) La columna “Proforma” refleja un escenario estimado resultante del proceso de recapitalización recién mencionado. Para más información vinculada específicamente al ejercicio de los Derechos de Participación, véase “Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización” en este Prospecto.

La Sociedad recibió ingresos netos (en especie o efectivo) estimados de aproximadamente Ps. 2.173,8 millones, luego de deducir al producido de la Oferta comisiones de suscripción estimados y los gastos de oferta estimados pagaderos por la Sociedad;

Para más información vinculada específicamente al ejercicio de los Derechos de Participación, vea “Préstamos que se capitalizarán y derechos de participación” del Prospecto.

Préstamos que se capitalizarán y derechos de participación

Obligaciones Negociables Subordinadas Convertibles en acciones

La Sociedad, tras evaluar las características de las Obligaciones Negociables Convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.

- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con los derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la CNV.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descrito, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 15) por un total de US\$93.930.000 (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$1.659.734.000. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro “Contribución de Capital” por un total de US\$ 54.159.000 (neto de gastos relacionados), siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el marco regulatorio de la CNV. Este último importe se encuentra expuesto en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27.430 de Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, imputada en la línea “Ley N° 27.430 de Reforma Tributaria”, de acuerdo a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” y a la SIC 25 “Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas”.

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$822.000 Obligaciones Negociables Convertibles en 1.644.000 de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644.000 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$70.349.485 a \$71.993.485 Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles.

Con fecha 8 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió acuerdos con una mayoría sustancial de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles. Para mayor información, véase el Prospecto y Prospecto Resumido de 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) publicados en la Autopista de la Información Financiera bajo el ID # 2538575 con fecha 1 de noviembre de 2019.

Como resultado del proceso de recapitalización de la Compañía, se suscribieron US\$ 139.325.190 (Dólares ciento treinta y nueve millones trescientos veinticinco mil ciento noventa) valores de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicadas en virtud de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles, dejando un remanente de US\$ 24.900.000 Obligaciones Negociables Convertibles.

Capital Social

El día 7 de junio de 2019, en virtud de la fusión por absorción de Caputo 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, 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.

Como consecuencia, el capital social emitido suscrito e integrado de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019 está compuesto por:

	Sep 30, 2019
Acciones ordinarias integradas totalmente	80.655.424
Total acciones ordinarias integradas totalmente	80.655.424

El capital social emitido suscrito e integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 está compuesto por:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
Acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	70.349.485	70.349.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	70.349.485	70.349.485

Valores Negociables Emitidos

Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, a corto, mediano y/o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía, conforme a la Ley No. 23.576 y sus modificatorias (las “ONs”) por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (US\$50.000.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento.

Se pueden emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitir las sucesivas clases y/o series que se amorticen.

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

	Clase XV
Fecha de emisión	20/03/2018
Monto emitido	U\$S 25.000.000
Monto de capital pendiente de pago	U\$S 25.000.000
Moneda de pago	Dólares
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	U\$S 26.491.986
Monto pendiente de pago – No corriente (capital e intereses)	-
Tasa de interés	7,95%
Vencimiento	20/03/2020
Amortización	Único pago el 20 de marzo de 2020
Pago de intereses	Cupón trimestral

Pago de capital	A la par
Calificación	B por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo

Para mayor información sobre el Programa de Obligaciones Negociables véase el prospecto “Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas)”; el que se encuentra a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N° 2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tglt.com. También puede ser consultado en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) en la sección “Información Financiera” correspondiente a la Sociedad donde se encuentra publicado bajo el ID 4-558768-D del 18 de enero de 2018.

Obligaciones Negociables Convertibles

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de \$1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$150.000.000

La Sociedad, tras evaluar las características de las obligaciones negociables convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con los derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descripto, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 15) por un total de US\$93.930 mil (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$1.659.734 mil. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro “Contribución de Capital” por un total de US\$54.159 mil (neto de gastos relacionados), siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores. Este último importe se encuentra expuesto en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27430 Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, imputada en la línea “Ley N°27430 Reforma Tributaria”, de acuerdo a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” y a la SIC 25 “Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas”.

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$822 mil ONC en 1.644 mil de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$70.349 mil a \$71.993 mil. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles.

El día 7 de junio de 2019, en virtud de la fusión por absorción de Caputo 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, 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 mil acciones a 80.655 mil 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.

Bienes de disponibilidad restringida

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

Garantías emitidas y recibidas

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

La presente información se encuentra detallada bajo la Nota 31 de los estados financieros finalizados al 30 de septiembre de 2019.

Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera de la Emisora

Comentario sobre las Operaciones de la Compañía

En noviembre de 2010 concluimos nuestra Oferta Pública Inicial colocando acciones por aproximadamente Ps. 420 millones y completando la restructuración de la Compañía que involucró la adquisición de participaciones mayoritarias en las sociedades Maltería del Puerto S.A., Canfot S.A. y Marina Río Luján S.A. Luego de estas transacciones, el patrimonio neto de la Compañía se incrementó a Ps. 435,6 millones al cierre del ejercicio 2010 de los Ps.28,6 millones al cierre del ejercicio 2009, proporcionando a la Compañía una posición financiera que le permitió acelerar radicalmente su curva de crecimiento (a pesos de ese momento). El primer uso de esos recursos fue la adquisición del terreno donde la Compañía desarrolló el emprendimiento Astor Palermo, cuyo pago se realizó mediante una combinación de dinero en efectivo y una permuta de unidades funcionales y complementarias a ser construidas como parte del emprendimiento. El mismo año, la Compañía obtuvo su primer préstamo por \$30 millones, destinado a financiar obras de construcción de Forum Alcorta. En 2010, TGLT consiguió duplicar el volumen de lanzamientos para alcanzar aproximadamente \$441 millones en Valor Potencial de Ventas (“VPV”) y ventas aseguradas por Ps. 162 millones. En 2011, la Compañía volvió a incrementar el tamaño de sus operaciones respecto de 2010. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía lanzó Ps. 936 millones en VPV y registró ventas aseguradas por Ps. 431 millones habiéndose sumado los proyectos Astor Palermo, Astor Caballito (véase la sección “Información del Emisor - Contratos Relevantes - Propiedad Astor Caballito”), Astor Núñez, Venice y Forum Puerto del Buceo a los proyectos iniciados en ejercicios anteriores. Durante 2012, a pesar del desafiante contexto económico, con una industria en retracción a partir de las restricciones cambiarias impuestas a lo largo del año, TGLT logró un crecimiento sólido con récord de ventas: las ventas aseguradas del año totalizaron ps. 542 millones, un aumento de 26% respecto del año anterior. En términos de unidades, las ventas del año crecieron 8% vs. 2011, y un 24% si se excluyen las ventas por canje en la compra de terrenos.

La Compañía se adaptó rápidamente al ambiente de volatilidad y cambio continuo alterando sus mecanismos de precio para protegerse de la inflación en la construcción, poniendo foco en la eficiencia operativa, fortaleciendo sus equipos y sistemas, ajustando sus gastos de estructura con recortes agresivos y esforzándose por proteger su franquicia a largo plazo y posición de caja. La nueva estrategia de precios le permitió a la Compañía obtener incrementos significativos: el precio promedio de ventas aumentó un 18% en 2012, impulsado por inflación e incrementos en las listas de precios, parcialmente compensado por mix (a medida que los productos de la marca Astor, posicionada por debajo de Forum, fue ganando relevancia). Asimismo, el consumo de caja mejoró 23% respecto del año anterior. Además, durante 2012 la Compañía realizó su primera emisión de Obligaciones Negociables en el mercado local – Clases I y II –, por un total de Ps. 59 millones, expandiendo sus fuentes de financiamiento (a pesos de ese momento). Por último, dentro de una estrategia conservadora en cuanto a lanzamientos debido a las condiciones de mercado imperantes, durante 2012 la Compañía pospuso algunos de los lanzamientos proyectados para ese año hacia 2013, hasta tanto los indicadores de demanda potencial estuviesen más claros.

En el año 2013, los lanzamientos totalizaron \$930,5 millones en VPV, lo que representa un incremento del 242% respecto del año pasado. Los lanzamientos para el año incluyeron la última fase del edificio Forum Puerto del Buceo, el proyecto Metra Puerto Norte, y la extensión de las superficies (por incorporación de pisos adicionales) de edificios lanzados en ejercicios anteriores en el proyecto Venice. El VPV promedio por m2 creció un 52% respecto de los lanzamientos de 2012, producto del impacto de la inflación y de los mejores precios observados en la etapa más premium de Forum Puerto del Buceo y en los nuevos y más altos pisos de Venice.

En un año con mejor contexto macroeconómico que el de 2012, las ventas aseguradas durante el año alcanzaron los \$937,7 millones, significativamente por arriba de los niveles del año anterior y distribuidas en todos nuestros proyectos activos (a pesos de ese momento). Un total de 414 unidades fueron vendidas, con un incremento del 19% frente al año anterior, y con un ticket promedio se incrementó un 37%, creciendo a un ritmo mayor que nuestros costos de construcción.

En el año 2014, los lanzamientos totalizaron Ps. 501 millones en VPV. Durante este año, la Compañía se focalizó en los proyectos ya en marcha, buscando optimizar procesos y avanzar con obras ya comprometidas de manera de cumplir con los plazos comprometidos. En el marco de un contexto macroeconómico menos favorable que el 2013, las ventas aseguradas durante el año alcanzaron los Ps. 749,3 millones, en medio de un mercado inmobiliario deprimido (la cantidad de escrituras de compra-venta reportadas desde el colegio de escribanos de la capital federal, estas se encontraron en los niveles más bajos de la última década). Un total de 243 unidades fueron vendidas, con un ticket promedio que se incrementó un 53%, logrando incrementos de precios superiores a la inflación en costos de construcción.

En el año 2015 se concretó la entrega de casi la totalidad de las unidades de Astor Palermo y las torres 1 y 2 de Forum

Alcorta permitiendo el reconocimiento de ingresos por ventas de \$829,0, un 99,6% superior al indicador del año anterior, y resultando en un resultado bruto de \$173,8 millones, un 160,6% por encima del registrado en 2014, por el mayor margen bruto de los proyectos entregados en relación al año anterior. Las ventas aseguradas se incrementaron 40,5% a Ps. 1.052,4 millones, principalmente debido a un incremento de 24,0% en la superficie vendida y un 13,0% en el precio promedio por metro cuadrado vendido.

En el año 2016, se concretó la entrega de 38 unidades del proyecto Forum Alcorta (25% del proyecto total), 46 unidades del proyecto Astor Palermo (22% del proyecto total), 104 unidades de Astor Núñez (35% del proyecto total) y 44 unidades de Forum Puerto del Buceo (13% del total). Esto implicó la entrega del 98% de Astor Palermo incluyendo las unidades adeudadas por la adquisición del terreno con el dueño anterior y haber dado a posesión el 96% de las unidades vendibles en Forum Alcorta. Estas entregas generaron un ingreso por ventas de \$720,3 millones y un resultado bruto de \$60.3 millones, por debajo del registrado en 2015 de \$173.8 millones (a pesos de ese momento). La principal explicación para esta caída subyace en la caída de los márgenes brutos de nuestros proyectos terminados, principalmente afectados por la difícil situación del mercado en el último año que nos obligó a otorgar mayores descuentos que los proyectados, y así mantener un nivel de ventas y preventas para financiar las obras en curso. Las ventas aseguradas se incrementaron 27,7% a \$1.344,2 millones que surge de una caída de 26,1% en la superficie vendida pero un aumento del 72,9% en el precio promedio por metro cuadrado. Esta última suba se explica por la fuerte devaluación del Peso frente al dólar iniciada en diciembre 2015, que generó una revaluación en las ventas pasadas de Forum Puerto del Buceo, nuestro proyecto en Uruguay que registra las ventas en esa moneda. De hecho, el aumento del precio por metro cuadrado en las ventas aseguradas antes de ajustes fue del 33%, en línea con la inflación de los costos de construcción en el periodo.

En el año 2017 se continuó con el proceso de entrega de unidades a propietarios en Astor Núñez, alcanzando 89% del total, y en nuestro proyecto en Uruguay, Forum Puerto del Buceo, en el cual se entregaron 103 unidades de la primera etapa, alcanzando el 84% del total, y 21 unidades de la tercera etapa del proyecto. Asimismo, se continuó con la entrega de las últimas unidades y servicios de posventa en Forum Alcorta. Estas entregas registraron un ingreso por ventas a diciembre de \$1.940,3 millones, lo que se tradujo en un resultado bruto de \$224,7 millones.

A principios de 2018 adquirimos la compañía Caputo que nos permitió no sólo incorporar uno de los mejores equipos de construcción del país, sino que también nos otorga un flujo de fondos estable, y nos mejorar la capacidad de ejecución, calidad de construcción y márgenes de todos nuestros proyectos inmobiliarios. A su vez, incorporamos un amplio portfolio de obras en cartera de clientes de primera línea del sector privado, como Concepción Live Art Work, Terminal Ezeiza - AA2000, Oceana Puerto Madero, entre otros, y públicos, como Nucleoeléctrica Argentina y CNEA (Comisión Nacional de Energía Atómica). Estos últimos proyectos reflejan las capacidades de construcción que tiene nuestro equipo profesional. Producto de esta adquisición, generamos un ingreso por venta de construcción de Ps. 4.076 millones a base diciembre 2018, el cual nos generó un resultado bruto positivo de Ps. 821 millones a la misma base.

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 del presente Prospecto se desconocen los detalles de lo ocurrido, el accidente se habría producido por el derrumbe de un andamio de dicha firma Tane S.R.L. A la fecha de publicación del presente Prospecto, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 de Lomas de Zamora, a cargo del Dr. Federico Hernán Villena, se encuentra efectuando las investigaciones correspondientes.

Asimismo, en el segmento de desarrollos inmobiliarios, comenzamos 2018 con el inicio de entrega de unidades funcionales de Metra Puerto Norte, concretándose la entrega de 29 unidades en todo el año (13,6% del total). Adicionalmente, se continuó con el proceso de entrega de unidades a los propietarios de Forum Puerto del Buceo, entregando 78 unidades de los núcleos G, H, I y J de la fase 2, que junto con la fase 1 y 3, suman 232 unidades entregadas (68% del total). Asimismo, se continuó con el proceso de entrega de unidades de Astor Núñez, restando solo una unidad en stock, y se entregó la última unidad funcional de Forum Alcorta. Por último, se continuó con la entrega de las últimas unidades en Astor Palermo, con un 99% del total de las unidades ya entregadas. Estas entregas registraron un ingreso por ventas a diciembre de \$1.393,3 millones a base diciembre 2018, lo que se tradujo en un resultado bruto negativo de \$42,6 millones a la misma base, explicado principalmente por el deterioro de inventarios de Metra Puerto Norte. Este deterioro se relaciona con la decisión de la Dirección de la Sociedad de discontinuar la construcción de dos de los cuatro edificios originalmente previstos para el proyecto. En este mismo sentido, en marzo de 2019 vendimos 4 de los 15 lotes de Brisario y devolvimos a SEPOR otros 10 lotes, quedando nuestro compromiso de construir metros cuadrados vendibles resuelto.

Producto de la adquisición y posterior fusión con Caputo, en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 el ingreso del segmento Construcción provino de más de 13 contratos en cartera, los cuales generaron un ingreso por venta de Ps. 4.826,4 millones y un resultado bruto positivo de Ps. 930,7 millones. Asimismo, en el segmento de Desarrollos Inmobiliarios, se entregaron 47 unidades de Forum Puerto del Buceo (acumulando el 82% del total de unidades entregadas) y 15 unidades de Metra Puerto Norte (acumulando el 21% del total de unidades entregadas),

ambos proyectos que se encuentran en plena fase de entrega. De esa forma, en el segmento de Desarrollos Inmobiliarios el ingreso por venta totalizó Ps. 1.472,2 millones lo que generó un resultado bruto positivo de Ps. 29,4 millones. Consecuentemente, el resultado bruto total de la Compañía fue de Ps. 960 millones en el período, un 228% superior en términos reales respecto a igual período del año anterior, explicado principalmente por el deterioro de inventarios de Metra Puerto Norte registrado en 2018. Las tablas debajo muestran la evolución de las ventas aseguradas en el segmento de desarrollos inmobiliarios así como información relativa al número de superficie vendida en los períodos indicados.

Ventas aseguradas			
	sep-18	sep-19	Variación
(en millones de \$)			
Forum Alcorta	16,1	9,0	(44%)
Astor Palermo	1,7	1,5	(9%)
Astor Núñez	30,3	-	(100%)
Astor San Telmo	438,5	56,6	(87%)
Metra Puerto Norte	10,0	46,6	366%
Venice	50,9	22,5	(56%)
Forum Puerto del Buceo	92,6	233,3	152%
Otros	-	93,2	100%
Total	640,2	462,7	(28%)

Cifras expresadas en moneda homogénea base septiembre 2019.

Referencia – reporte interno de la Compañía – “performance financiera por emprendimiento”.

Superficie vendida			
	sep-18	sep-19	Variación
(m²)			
Forum Alcorta	-	52	100%
Astor Palermo	-	9	100%
Astor Núñez	165	-	(100%)
Astor San Telmo	3.008	407	(86%)
Metra Puerto Norte	78	470	502%
Venice	390	224	(43%)
Forum Puerto del Buceo	578	1.323	129%
Otros	-	549	100%
Total	4.219	3.034	(28%)

Cifras expresadas en moneda homogénea base septiembre 2019.

Referencia – reporte interno de la Compañía – “ventas en unidades y superficie por emprendimiento”.

Precio promedio			
	sep-18	sep-19	Variación
(\$/m²)			
Forum Alcorta	-	172.643	100%
Astor Palermo	-	169.167	100%
Astor Núñez	183.945	-	(100%)
Astor San Telmo	145.767	139.092	(5%)
Metra Puerto Norte	127.889	99.003	(23%)
Venice	130.639	100.557	(23%)
Forum Puerto del Buceo	160.239	176.370	10%

Otros	-	169.734	100%
Total	151.734	152.493	1%

Cifras expresadas en moneda homogénea base septiembre 2019.

Referencia – reporte interno de la Compañía – “evolución precio promedio por emprendimiento”.

IX. DESCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS

Los términos y condiciones aplicables a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables en particular constarán en el Suplemento de Precio correspondiente, en el cual se podrán completar, respecto de dicha Serie y/o Clase en particular, los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables que se incluyen en el siguiente texto (las “**Condiciones**”) y que se aplicarán a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables. El Suplemento de Precio correspondiente especificará términos y condiciones adicionales (con la salvedad que, la no convertibilidad de las Obligaciones Negociables en acciones, la garantía común sobre el patrimonio de la Compañía de que gozarán las Obligaciones Negociables y los plazos mínimos y máximos de amortización de las Obligaciones Negociables, son condiciones que no podrán ser modificadas salvo por otra asamblea de accionistas) que complementarán a las presentes Condiciones a los efectos de dicha Serie y/o Clase. Las Condiciones, con las adiciones y/o modificaciones incluidas en el Suplemento de Precio correspondiente, se adjuntarán o incorporarán a cada título global u otro título que se emita representando a las Obligaciones Negociables.

Autorizaciones

La creación del Programa y la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el mismo han sido autorizadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía de fecha 20 de diciembre de 2011 y por reunión de Directorio de fecha 21 de diciembre de 2011. La prórroga del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de abril de 2017 y por reunión de Directorio de fecha 10 de noviembre de 2017. La actualización de la información contable y financiera contenida en este Prospecto ha sido resuelta mediante Acta de Directorio de fecha 17 de octubre de 2019.

General

El monto máximo de capital de las Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa asciende a US\$ 50.000.000 o su equivalente en otras monedas, previéndose la posibilidad de emitir nuevamente las Series y/o Clases que se amorticen. Se deja constancia que el monto máximo a emitir se refiere al monto máximo en circulación en cualquier momento durante la vigencia del Programa. El plazo de amortización, precio de emisión, tipo y tasa de interés, moneda de emisión, compromisos, Supuestos de Incumplimiento y demás términos y condiciones particulares referidos a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se especificarán en el Suplemento de Precio relativo a dicha Serie y/o Clase.

Series y Clases

Las Obligaciones Negociables se emitirán en diferentes series (“**Series**”). Todos las Obligaciones Negociables de la Serie estarán sujetos a idénticas condiciones, pudiendo diferir en su fecha de emisión o la moneda. Las Obligaciones Negociables de la misma Serie con distinta fecha de emisión o emitidos en monedas diferentes pertenecerán a una clase distinta de la misma Serie (una “**Clase**”) de Obligaciones Negociables.

Amortización

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo mínimo de amortización de 30 (treinta) días y máxima de 30 (treinta) años.

Precio de Emisión

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, bajo la par o con prima.

Interés

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse devengando interés a tasa fija, a tasa flotante, con descuento de emisión o sin devengar interés.

Moneda

Las Obligaciones Negociables se emitirán en Dólares Estadounidenses, en Pesos o en cualquier otra moneda que oportunamente determine el Directorio, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales aplicables.

Cálculo del Monto Máximo del Programa

A los efectos de la determinación del monto de capital en circulación bajo el Programa, en el caso en que se emitieran Obligaciones Negociables en otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses, se tomará el tipo de cambio (vendedor) de dicha moneda frente al Dólar Estadounidense al cierre de las operaciones del último día hábil anterior a la fecha de emisión publicado por el Banco Central de acuerdo con la comunicación “A” 3500 en el caso de emisiones en Pesos o la negociación publicada por el servicio de información “Thomson-Reuters” en el caso de emisiones en otras monedas.

Garantía

Las Obligaciones Negociables tendrán garantía común, es decir estarán garantizados con el patrimonio total de la Compañía. Por lo tanto, las Obligaciones Negociables no cuentan con garantía flotante o especial ni se encuentran garantizados por cualquier otro medio ni por otra persona.

Forma, Denominaciones y Registro

Las Obligaciones Negociables se emitirán bajo la forma de títulos globales nominativos o títulos escriturales, u otra forma que eventualmente autoricen las normas aplicables. Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en distintas denominaciones mínimas, debiendo en tal caso emitirse tantos títulos como sea necesario hasta completar el monto total emitido en dicha Serie y/o Clase. La forma y denominación en la cual se emita cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se especificará en el Suplemento de Precio respectivo.

La Ley N° 24.587, vigente desde el 22 de noviembre de 1995, y el Decreto N° 259/96 disponen que no se permitirá a las sociedades argentinas emitir títulos de deuda al portador o nominativos endosables. Cuando las Obligaciones Negociables se encuentren autorizados por la CNV para su oferta pública en la Argentina, se considerará cumplido el requisito de la nominatividad cuando se encuentren representados en certificados globales o individuales, inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros autorizados por la CNV. La CNV autorizó a la Caja de Valores S.A., The Depository Trust Company (“**DTC**”), el Sistema Euroclear Operations Centre (“**Euroclear**”), Clearstream Banking, société anonyme (“**Clearstream**”) y SEGA Swiss Securities Clearing Corporation (“**SEGA**”) como regímenes de depósito colectivo a tales efectos. En consecuencia, mientras resulten aplicables las disposiciones de dichas normas bajo el Programa, la Compañía solamente emitirá Obligaciones Negociables que cumplan con lo dispuesto en dicha ley, sus modificatorias y reglamentarias.

Fiduciario - Agentes de Pago - Agente de Registro - Otros Agentes

La Compañía podrá designar fiduciario, agente fiscal, agentes de pago, agentes de registro y otros agentes que fueren pertinentes en relación a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables. En su caso, el Suplemento de Precios respectivo especificará los nombres y las direcciones de dichos agentes, y los términos de los convenios que hubiere suscripto la Compañía con los mismos.

Impuestos - Montos Adicionales

Salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio, todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables se harán sin retenciones o deducciones por o a cuenta de cualesquiera impuestos, tasas, cargas, contribuciones, retenciones, transferencia de impuestos o fondos, gravámenes u otras cargas gubernamentales (incluyendo penalidades, intereses y otras obligaciones relacionadas a lo antedicho) de cualquier naturaleza, presentes o futuros, impuestas, gravadas, cobradas, retenidas o exigidas a nombre de la Argentina o cualquier autoridad en o de dicho país con poder para aplicar impuestos (“**Impuestos**”) salvo que se requiera que tales Impuestos sean retenidos o deducidos por ley o la aplicación o interpretación de la misma. En el caso de que se requiera que tales Impuestos sean retenidos o deducidos por ley o por interpretación oficial o aplicación de la misma, la Compañía pagará los montos adicionales (“**Montos Adicionales**”) necesarios para que los tenedores de las Obligaciones Negociables reciban los montos que habrían percibido de no haberse requerido tal retención o deducción, con la salvedad que en el Suplemento de Precio se podrá especificar determinados supuestos en los cuales no se pagará Monto Adicional alguno, incluyendo, por ejemplo, (a) supuestos en que las Obligaciones Negociables no se hubieran gravado salvo por una conexión entre el tenedor de las Obligaciones Negociables y la Argentina más allá de la tenencia de las Obligaciones Negociables o la recepción de pagos respecto de éstos, o (b) supuestos en los cuales las Obligaciones Negociables no hubieran estado gravados de haber reclamado en término el tenedor de las Obligaciones Negociables el pago de los montos adeudados bajo los mismos.

Salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio, la Compañía pagará todos los impuestos de sellos o demás impuestos documentarios u otras tasas de naturaleza similar, si hubiera, aplicadas en la Argentina. La Compañía también indemnizará a los tenedores de Obligaciones Negociables de y contra todo impuesto de sellos, a la emisión, registro, tasa de justicia u otros impuestos y tasas similares, incluidos los intereses y penalidades, pagados por cualquiera de ellos en la Argentina en relación con cualquier acción adoptada por el fiduciario, si lo hubiere, o los tenedores para exigir el cumplimiento de las obligaciones de la Compañía bajo dichas Obligaciones Negociables.

Compra de Obligaciones Negociables por parte de la Compañía

La Compañía puede, en cualquier momento, comprar Obligaciones Negociables en el mercado abierto o en otro mercado autorizado o por medio de una oferta o acuerdo privado a cualquier precio, asegurando un trato igualitario entre todos los tenedores de las Obligaciones Negociables. Cualquier Obligación Negociable comprada de esta forma por la Compañía podrá ser registrada en nombre de la Compañía o cancelada; estableciéndose, sin embargo, que, a efectos de determinar los tenedores de Obligaciones Negociables con derecho a formular, dar o aceptar cualesquiera solicitudes, demandas, autorizaciones, directivas, notificaciones, consentimientos, renunciaciones y otras acciones bajo los términos de las Obligaciones Negociables, cualesquiera Obligaciones Negociables registradas en nombre de la Compañía no se considerarán en circulación y no participarán al realizar, dar o aceptar dicha acción. La Compañía no actuará como agente estabilizador del precio.

Ciertos Compromisos de la Compañía

La Compañía asume bajo el presente Programa los siguientes compromisos respecto de todas las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el mismo. Sin perjuicio de ello, estos compromisos podrán ser completados y/o modificados por la Compañía en cada Suplemento de Precios.

Entrega de los Estados Contables

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en las normas de la CNV y en los reglamentos de los eventuales mercados autorizados en los que sea listadas o se negocien las Obligaciones Negociables en cuanto a plazos de presentación y formas de publicación de la documentación aquí prevista, la Compañía pondrá a disposición de los tenedores o, en caso de haber un fiduciario o un agente fiscal, suministrará al fiduciario o al agente fiscal:

- (i) tan pronto como ello resulte viable, pero en cualquier caso dentro de los 120 días luego de la finalización de cada ejercicio económico de la Compañía, una copia de los estados contables consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas al cierre de dicho ejercicio, certificados por los auditores de la Compañía;
- (ii) tan pronto como ello resulte viable, pero de cualquier forma dentro de los 75 días posteriores al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres económicos de la Compañía, una copia de los estados contables consolidados no auditados de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas al cierre de cada uno de dichos trimestres, certificado por el Director de Administración y Finanzas de la Compañía en el sentido que la documentación presentada refleja razonablemente la situación económica-financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas (subordinado a ajustes corrientes de auditoría al cierre del ejercicio).
- (iii) Todos los estados contables a los que se hace referencia en (i) y (ii), más arriba, han de ser completos y correctos en todos sus aspectos substanciales y han de ser preparados con razonable detalle y de acuerdo con las NIIF aplicadas en forma consistente en todos los ejercicios reflejados en los mismos y deberán ser suministrados en castellano, y en inglés si los Obligaciones Negociables fueran colocados en el exterior;
- (iv) simultáneamente con la entrega de los estados contables a los que se hace referencia en la cláusula (i) precedente, un certificado emitido por los auditores externos certificando dichos estados contables, indicando que en el curso de los procedimientos de auditoría normales nada les llamó la atención, que los indujera a pensar que existe a la fecha de dichos estados contables, algún Supuesto de Incumplimiento ni de ninguna condición o hecho que con el envío de una notificación o con el transcurso del tiempo o con ambos, se tornaría, salvo que ello fuere remediado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento, quedando entendido que dichos auditores externos independientes no estarán obligados a ampliar el alcance de su examen más allá del requerido por los procedimientos de auditoría normales; y
- (v) en forma simultánea con la entrega de los estados contables a los que se hace referencia en las cláusulas (i) y (ii) más arriba, un certificado del Director Financiero de la Compañía indicando que, según el mejor leal saber y entender de dicha persona, la Compañía durante dicho período ha llevado a cabo, observado, realizado y

cumplido cada uno y todos los compromisos y condiciones contenidas en los Obligaciones Negociables y que dicha persona no ha tenido conocimiento de ningún Supuesto de Incumplimiento ni de ninguna condición o hecho el cual con el envío de una notificación o con el transcurso del tiempo, o con ambos, se tornarían, salvo que fuera subsanado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento.

Notificaciones en relación a Supuestos de Incumplimiento

La Compañía notificará sin dilación a la CNV y, si hubiere un fiduciario o un agente fiscal, al fiduciario o al agente fiscal sobre el acaecimiento de cualquier Supuesto de Incumplimiento, o cualquier condición o hecho que con el envío de notificación o con el transcurso del tiempo, o por el cumplimiento de cualquier otra condición o cualquier combinación de lo antedicho, se tornarían en, salvo que fuere subsanado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento. Cada notificación efectuada conforme a este párrafo deberá estar acompañada por un certificado del Director de Administración y Finanzas de la Compañía indicando los detalles del acaecimiento al que se hace referencia en el mismo y expresando cuál es el curso de acción que la Compañía propone seguir con respecto a dicho hecho.

Mantenimiento de Existencia y Cumplimiento de la Ley

La Compañía continuará manteniendo su existencia societaria y conservando en plena vigencia y efecto todas las licencias y permisos necesarios para la debida conducción de su actividad comercial.

Rango de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas con garantía común, no subordinadas de la Compañía, y tendrán el mismo grado de privilegio que las demás deudas quirografarias y no subordinadas de la Compañía, presentes o futuras. Dado que los Obligaciones Negociables son con garantía común, la Compañía responderá con todo su patrimonio, menos con los bienes dados en garantía especial de cualquier otra deuda de la Compañía, por hasta el monto garantizado por dichos bienes.

Supuestos de Incumplimiento

En caso de que uno o más de los siguientes supuestos se hubiere producido ("**Supuestos de Incumplimiento**") con respecto a las Obligaciones Negociables de cualquier Serie (cualquiera fuera la causa que ha motivado dicho Supuesto de Incumplimiento y ya sea que éste sea voluntario o involuntario o que se hubiere producido por aplicación de la ley o conforme a cualquier sentencia, decreto u orden de cualquier tribunal o a cualquier orden, norma o reglamentación de cualquier organismo administrativo o gubernamental):

- (a) incumplimiento en el pago de capital de cualesquiera de las Obligaciones Negociables de tal Serie en la forma y en la fecha en que estos resulten exigibles y pagaderos, ya sea a su vencimiento, por declaración o de alguna otra forma, y continuación de dicho incumplimiento por cinco (5) días hábiles; o
- (b) incumplimiento en el pago de los intereses o Montos Adicionales sobre cualesquiera de las Obligaciones Negociables de tal Serie en la forma y en la fecha en que los mismos sean exigibles y pagaderos y que dicho incumplimiento continúe vigente durante cinco (5) días hábiles; o
- (c) incumplimiento por parte de la Compañía de observar debidamente o de llevar a cabo en forma debida cualquiera de los compromisos o acuerdos aquí establecidos (que no sean aquéllos a los que se hace referencia en (a) y (b) precedentes), o en los convenios de fideicomiso o agencia fiscal que pudieran suscribirse con motivo de la emisión de las Obligaciones Negociables, por un período de treinta (30) días corridos con posterioridad a la fecha en la cual el fiduciario o agente fiscal (si los hubiera), o los tenedores de al menos 20 % del monto de capital de las Obligaciones Negociables hubieran cursado notificación por escrito a la Compañía a efectos que ésta subsane el incumplimiento;

entonces, y en todos y en cada uno de dichos casos, (I) tenedores de no menos del 20% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de tal Serie en circulación en ese momento, o (II) el fiduciario (si se hubiere designado uno para una respectiva Serie), a su criterio o a pedido de tenedores de no menos del 20 % del monto total de capital de dicha Serie, podrán mediante una notificación escrita cursada a la Compañía, declarar el monto de capital de las Obligaciones Negociables de tal Serie exigible e inmediatamente pagadero todo el monto de capital, intereses, Montos Adicionales y demás sumas debidas de las Obligaciones Negociables de tal Serie y al momento de cualquiera de dichas declaraciones, dichos montos serán inmediatamente exigibles y pagaderos a la fecha en que dicha notificación escrita sea recibida por o en representación de la Compañía.

Sin perjuicio de los Supuestos de Incumplimiento antes mencionados, los respectivos Suplementos de Precio de cada Serie podrán establecer otros Supuestos de Incumplimiento aplicables a esa Serie de Obligaciones Negociables.

Notificaciones

Las notificaciones que deban cursarse a los tenedores de Obligaciones Negociables se cursarán en todos los casos por medio de las publicaciones que sean requeridas por la legislación aplicable, las normas de la CNV, así como por los mercados autorizados en los cuales sean listadas o negociadas las Obligaciones Negociables. Asimismo, podrá disponerse medios de notificación adicionales complementarios para cada Serie de Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente y/o en los convenios de fideicomiso o agencia fiscal que se celebren con motivo de la emisión de dichas Series de Obligaciones Negociables.

Prescripción

Las demandas presentadas en los tribunales argentinos en relación con las Obligaciones Negociables o respecto de éstos, prescribirán si no se interponen en el plazo de (i) diez años para el pago de capital de las Obligaciones Negociables, y (ii) cuatro años para el pago de intereses (incluidos Montos Adicionales) de las Obligaciones Negociables, ambos plazos contados a partir de la fecha en la que el pago se tornó exigible.

Asamblea - Modificaciones a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables.

La Compañía podrá celebrar asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables, a los efectos de modificar los términos y condiciones de los mismos. La Compañía podrá convocar a todos los tenedores de Obligaciones Negociables, independientemente de la Serie a la cual pertenecen en una única asamblea o podrá convocar a los tenedores de las Obligaciones Negociables por Serie, celebrándose una asamblea por cada respectiva Serie. Además, la Compañía deberá convocar una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables de cualquiera de las Series ante una solicitud escrita en tal sentido del fiduciario, si lo hubiere, o de los tenedores de Obligaciones Negociables de como mínimo el 5 % del monto de capital de las Obligaciones Negociables en circulación en ese momento de la Serie de que se trate. La convocatoria deberá realizarse dentro de los 40 días contados a partir de la fecha en que la Compañía reciba tal solicitud.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables deberán ser convocadas y celebradas en base a los requisitos dispuestos en la Ley de Obligaciones Negociables, normas de la CNV aplicables y requisitos dispuestos por las bolsas de comercio y/o entidades autorizadas en las cuales sea listada o se negocie la Serie de Obligaciones Negociables respectiva, si fuera el caso.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires o conforme se especificara en el Suplemento de Precio correspondiente.

Las modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Serie podrán efectuarse, con la aprobación de los tenedores de Obligaciones Negociables de por lo menos una mayoría del capital total de dicha Serie de las Obligaciones Negociables o de todas las Series emitidas bajo el Programa al cual la obligación, compromiso, Supuesto de Incumplimiento u otro término que es el objeto de dicha modificación, reforma o renuncia resulta aplicable, mientras estén vigentes, presentes o representados en ese momento en una asamblea extraordinaria de los tenedores de Obligaciones Negociables de la Serie relevante, celebrada de conformidad con las normas aplicables; estableciéndose, sin embargo, que ninguna de tales modificaciones o reformas podrá, sin el consentimiento unánime de los tenedores de la totalidad de las Obligaciones Negociables de una Serie, excepto por lo que específicamente se prevea en el Suplemento de Precio respectivo a dicha Serie, introducir un cambio “esencial” a los términos de las Obligaciones Negociables de tales Series. A efectos del presente, se entiende por cambio “esencial”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Series; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses (incluyendo los Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de una Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de una Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de una Serie de Obligaciones Negociables.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de una Serie podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las modificaciones a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de una Serie podrán ser aprobadas

solamente en el seno de una asamblea extraordinaria. El quórum en cualquier asamblea en primera convocatoria se constituirá con las personas que tengan o representen el 60 % (en el caso de una asamblea extraordinaria) o una mayoría (en el caso de una asamblea ordinaria) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante y en cualquier asamblea en segunda convocatoria serán las personas que tengan o representen el 30 % del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante (en el caso de asambleas extraordinarias) o las personas presentes en tal asamblea (en caso de asamblea ordinaria). En una asamblea en la cual esté presente un quórum según lo precedentemente descrito, cualquier resolución para modificar o reformar o para renunciar al cumplimiento con, cualquier disposición (con excepción de las disposiciones relacionadas con un cambio “esencial”) será efectivamente adoptada y decidida si cuenta con la aprobación de las personas con derecho a votar una mayoría del capital total de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante representados y que votan en la asamblea, salvo que se determine una mayoría especial en el correspondiente Suplemento de Precio. Cualesquiera modificaciones, reformas o renunciaciones bajo las Obligaciones Negociables será concluyente y obligatoria para los tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Serie afectados por ellas, hayan aprobado o no y hayan estado presentes o no en cualquier asamblea, y también lo será para todos los futuros tenedores de Obligaciones Negociables de tal Serie afectados por ella, se anote o no la modificación, reforma o renuncia en cuestión en dichas Obligaciones Negociables.

Listado y negociación

La Compañía podrá solicitar la autorización de listado y negociación en mercados autorizados locales o del exterior de determinadas Series de Obligaciones Negociables, conforme se especificará en el Suplemento de Precio respectivo.

Acción Ejecutiva

Conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 131 de la ley 26.831, cuando las Obligaciones Negociables no se encuentren representados en láminas, los tenedores de obligaciones negociables podrán solicitar, conforme con el procedimiento que se establezca en el Suplemento de Precio de la respectiva Serie y/o Clase, la expedición de un comprobante de saldo en cuenta o comprobante de participación en el certificado global, según sea el caso, a efectos de legitimar al titular para efectuar cualquier reclamo judicial inclusive mediante acción ejecutiva conforme lo dispone el artículo 29, primer párrafo de la Ley de Obligaciones Negociables o ante cualquier jurisdicción arbitral, si correspondiere.

Ley Aplicable. Jurisdicción

La calificación, formalización, otorgamiento y autorización de oferta pública de las Obligaciones Negociables, se encuentran regidas por la legislación argentina. Las demás cuestiones podrán regirse por otra legislación conforme se establezca en cada Suplemento de Precio.

La jurisdicción se regirá por las disposiciones del artículo 46 de la ley 26.831 excepto que se especifique otra en cada Suplemento de Precio.

X. DE LA OFERTA Y NEGOCIACIÓN

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo este Programa calificarán como “obligaciones negociables simples” bajo la Ley de Obligaciones Negociables, gozarán de los beneficios establecidos en dicha ley, estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento y podrán ser suscriptas, de conformidad con el artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, en moneda nacional, extranjera o en especie.

La Compañía podrá colocar las Obligaciones Negociables (i) por medio de suscriptores, (ii) directamente a uno o más compradores o (iii) a través de agentes, en un todo de acuerdo con las disposiciones de la ley 26.831 de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV. Cada Suplemento de Precio, contendrá los términos de la oferta de las Obligaciones Negociables, pudiendo incluir el nombre de los suscriptores o agentes, el precio de emisión de las Obligaciones Negociables, el producido neto de dicha colocación, descuentos de emisión, comisiones, compensaciones y gastos relacionados, haciendo referencia al procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV

La Compañía podrá celebrar convenios de suscripción, de colocación o cualquier otro acuerdo relacionado para la colocación inicial de las Obligaciones Negociables (los “**Contratos de Colocación**”), con entidades financieras u otros intermediarios autorizados conforme con las Normas de la CNV y las demás regulaciones vigentes (conjuntamente, los “**Colocadores**”), según se determine en cada Suplemento de Precio. Los Colocadores asumirán la obligación de colocar las Obligaciones Negociables conforme la modalidad que se pacte en cada Contrato de Colocación. Asimismo, los Contratos de Colocación contendrán, entre otras, disposiciones sobre el precio, comisiones, la forma y condiciones bajo las cuales los Colocadores eventualmente adquirirán las Obligaciones Negociables.

Los Contratos de Colocación establecerán disposiciones relativas a designación de colocadores adicionales ya sea en general para las Obligaciones Negociables como para una Serie específica de las mismas.

Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser ofrecidas al público en la Argentina por la Compañía, los Colocadores o a través de personas o entidades que se hallen autorizadas conforme a las leyes y reglamentaciones de la Argentina a ofrecer y vender obligaciones negociables directamente al público.

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL

DESCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL Y DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A continuación, se consigna cierta información referente al capital social de TGLT y una breve síntesis de determinadas disposiciones significativas de su estatuto social y de la legislación aplicable. La presente descripción no pretende ser completa y se encuentra sujeta por referencia al estatuto social y a la legislación aplicable.

Descripción de los Estatutos y Capital Social

Esta sección debe leerse juntamente con la información incluida en la Sección “Accionistas Principales y Transacciones con Partes Relacionadas” y es un resumen del capital accionario de la Compañía, las disposiciones significativas de los Estatutos y ciertos requisitos de la legislación argentina aplicables a las acciones y a su tenencia y disposición.

La Compañía fue constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, como TGLT S.A. La Compañía fue inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, el 13 de junio de 2005 bajo el N° 6967, Libro 28, Tomo “-” de “Sociedades Anónimas”. El plazo de vigencia de la Compañía vence el 13 de junio de 2104. El domicilio legal y asiento principal de los negocios de la Compañía está ubicado en Miñones 2177, Planta Baja “C”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (tel: +54-11-5246-8800). La página web es www.tglt.com y el e-mail de contacto es inversores@tglt.com.

TGLT tiene actualmente en circulación un total de 80.655.424 acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y con derecho a 1 voto por acción de una única clase.

Evolución del Capital Social de TGLT

Con fecha 15 de agosto de 2007 se resolvió aumentar el capital de la suma de \$20.000 a la suma de \$28.571. El aumento de capital se efectuó mediante un aporte realizado por PDG por la suma de \$22.330.000, lo cual se incorporó a la Compañía conforme el siguiente detalle: (i) \$8.571 a la suscripción e integración del valor nominal de las acciones; y (ii) \$22.321.429 a la integración de la prima de emisión correspondiente a dichas acciones. (Referencia – Nota 21 “Capital Social” de los estados financieros correspondientes).

Accionistas	Acciones	Votos	Clase	Tipo	Porcentaje sobre el capital	Porcentaje sobre los votos
Federico Nicolás Weil	20.000	20.000	A	Nominativas	70,01%	70,01%
PDG Realty Empreendimentos e Participações	8.571	8.571	B	Nominativas	29,99%	29,99%
TOTAL	28.571	28.571			100,00%	100,00%

Con fecha 30 de octubre de 2009 se resolvió aumentar el capital de la suma de \$28.571 a la suma de \$22.350.000, mediante la capitalización de la cuenta prima de emisión por la suma de \$22.321.429. En la misma fecha se resolvió convertir todas las acciones a escriturales. (Referencia – Nota 21 “Capital Social” de los estados financieros correspondientes).

Accionistas	Acciones	Votos	Clase	Tipo	Porcentaje sobre el capital	Porcentaje sobre los votos
Federico Nicolás Weil	15.645.000	15.645.000	A	Escriturales	70,00%	70,00%
PDG Realty Empreendimentos e Participações	6.705.000	6.705.000	B	Escriturales	30,00%	30,00%
TOTAL	22.350.000	22.350.000			100,00%	100,00%

Con fecha 30 de octubre de 2009 se resolvió aumentar el capital por hasta \$61.800.000, a ser colocados por oferta pública y eliminar la distinción de clases luego del IPO. Como resultado del IPO, se emitieron 47.999.485 nuevas Acciones Ordinarias, de las cuales 31.984.275 Acciones Ordinarias fueron colocadas en la oferta local Argentina y 16.015.210 Acciones Ordinarias fueron colocadas en la oferta internacional en forma de GDRs, que luego se convirtieron en ADRs Ordinarias. La integración de las nuevas Acciones Ordinarias se efectuó en efectivo y mediante la capitalización de los créditos resultantes de las obligaciones asumidas por la Compañía con motivo de la adquisición de participaciones en Maltería, Canfot y MRL. En consecuencia, el capital social se aumentó a \$70.349.485, según se desprende del cuadro a continuación (*referencia – Nota 21 “Capital Social” de los estados financieros correspondientes*):

Acciones	Emitido, suscripto e integrado	Inscripto
Ordinarias, escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$1	70.349.485	70.349.485
	70.349.485	70.349.485

En la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, los accionistas aprobaron un aumento de capital mediante la emisión de hasta 345.000.000 Acciones Ordinarias a ser ofrecidas por suscripción pública, que fuera ratificado por asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 20 de abril de 2017. Asimismo, en la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 28 de febrero de 2018 se ratificó nuevamente el aumento de capital, pero aumentándose a 550.000.000 Acciones Ordinarias a ser ofrecidas por suscripción pública.

En la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017, nuestros accionistas aprobaron un aumento de capital social de la Sociedad en la proporción necesaria para atender a los futuros pedidos de conversión en relación a la emisión de Obligaciones Negociables Convertibles, conforme a lo establecido por el artículo 17 de la Ley de Obligaciones Negociables, el cual será aumentado en un monto igual al que resulte de dividir el valor nominal de las Obligaciones Negociables Convertibles que se presenten a conversión, por el Precio de Conversión más/menos los ajustes que resultaren aplicables en las circunstancias que a continuación se detallan (y sin perjuicio de lo que para cada una de ellas se prevea en el Convenio de Fideicomiso): (i) pago de dividendos (y otras distribuciones) pagaderos en acciones de cualquier clase del capital accionario de la Compañía; (ii) la emisión en favor de todos los tenedores de acciones de cualquier clase de la Compañía, de derechos, opciones y/o warrants y/o de obligaciones negociables, debentures u otros títulos convertibles en acciones de cualquier clase o que pudieran ejercerse o canjearse por acciones, que les otorgue el derecho de suscribir o comprar acciones o de conversión o canje por acciones, a un precio menor que el Precio de Conversión o al precio corriente de mercado por acción de la Compañía (determinado conforme al Convenio de Fideicomiso), el que fuere menor en cada momento; (iii) subdivisiones, combinaciones y reclasificaciones de acciones ordinarias mediante la modificación de su valor nominal o de cualquier otra forma; (iv) distribuciones en favor de los tenedores de acciones de la Compañía de instrumentos de deuda de la Compañía o de activos (incluyendo

efectivo y títulos valores y excluyendo aquellos dividendos, derechos, opciones, warrants y distribuciones mencionadas anteriormente); (v) distribuciones únicamente en efectivo (excluyendo las distribuciones en efectivo referidas en el punto (iv) anterior) en favor de todos los tenedores de acciones por un monto total que, junto con (A) otras distribuciones totalmente en efectivo efectuadas dentro de los doce meses anteriores y (B) cualquier monto en efectivo y el valor justo de mercado de cualquier otra contraprestación pagadera respecto de cualquier oferta pública de adquisición presentada por la Compañía o una Subsidiaria por la totalidad o cualquier parte de las acciones de la Compañía concluida dentro de los 12 meses anteriores, excediera el diez por ciento (10%) de la “capitalización de mercado” de la Compañía (consistente en el resultado de multiplicar el precio corriente de mercado por acción ordinaria de la Compañía (determinado conforme el Convenio de Fideicomiso) por el número de acciones de cualquier clase de la Compañía en ese momento en circulación) en la fecha fijada para la determinación de los accionistas con derecho a percibir dicha distribución; (vi) la conclusión exitosa de una oferta pública de adquisición presentada por la Compañía o por cualquier Subsidiaria para la totalidad o parte de las acciones que implique una contraprestación total que, junto con (A) cualquier efectivo y otra contraprestación pagadera respecto de cualquier oferta pública de adquisición presentada por la Compañía o por una Subsidiaria por las acciones de la Compañía consumada dentro de los 12 meses previos al vencimiento de dicha oferta pública de adquisición y (B) si el monto total de las distribuciones realizadas totalmente en efectivo en favor de todos los tenedores de las acciones de la Compañía dentro de los 12 meses previos al vencimiento de dicha oferta pública de adquisición, si excediera el 10% de la capitalización de mercado de la Compañía a la fecha de vencimiento de dicha oferta pública; (vii) la reducción obligatoria o voluntaria de capital; y (viii) fusión por absorción o por consolidación, reorganización societaria o escisión, únicamente en caso de que los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles hubieren resuelto dispensar a la Compañía de sus obligaciones de no hacer. El capital se irá aumentando a medida que se produzca la conversión de las Obligaciones Negociables Convertibles. El Directorio de la Sociedad informará a la CNV y a las demás autoridades y organismos que correspondiere, conforme a las leyes y reglamentaciones en vigor, el monto de las emisiones de acciones que se produzcan por conversión y el consecuente aumento de capital, los que constarán en acta de dicho órgano.

Accionistas	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017		Dic 31, 2016	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil (1)	13.806.745	19,2%	13.806.745	19,6%	13.806.745	19,6%
The Bank of New York Mellon ADRS (2)						
PointArgentum Master Fund LP (3)	10.160.820	14,1%	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP (4)	-	-	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Otros tenedores de ADRS	18.556.400	25,8%	20.554.935	29,2%	22.670.060	32,22%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP (4)	9.003.913	12,5%	-	-	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (5)	3.003.990	4,2%	5.310.237	7,5%	6.671.712	9,48%
Otros tenedores de acciones ordinarias	17.461.617	24,2%	11.555.908	16,5%	8.079.308	11,48%
Total Capital social	71.993.485	100%	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) Federico Nicolás Weil es una persona física de nacionalidad argentina.

(2) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o “OTC”) de los Estados Unidos mediante ADRs Ordinarias. El depositario de las ADRs Ordinarias es el Bank of New York Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. La Compañía no cuenta con los medios para conocer a los titulares de dichos certificados.

(3) PointArgentum Master Fund LP es un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

(4) Bienville es un fondo de inversión administrado por Bienville Capital Management LLC, establecido en 2008 por Ralph Reynolds, Billy Stimpson y Cullen Thompson. Durante 2018, Bienville retiró sus Acciones

Preferidas del ADR Ordinaria y registró su tenencia directa en Caja de Valores.

- (5) IRSA Propiedades Comerciales S.A., o IRPC, es una subsidiaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., sociedad controlada por Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (“**Cresud**”). Ambas compañías están registradas en la CNV y tienen su sede en la Ciudad Autónoma Buenos Aires. Eduardo S. Elsztain, presidente del Directorio de IRPC, es el beneficiario efectivo de 187.772.805 acciones ordinarias de Cresud, que representan el 37.4% de su total de capital accionario. Aunque el Sr. Elsztain no es titular de una mayoría de las acciones ordinarias de Cresud, es el mayor accionista y ejerce una sustancial influencia sobre Cresud. Al 30 de junio de 2016, Cresud era titular del 63,8% de las acciones ordinarias de IRSA. Si el Sr. Elsztain fuera considerado ser controlante de Cresud debido a su significativa influencia sobre ella, sería considerado el beneficiario efectivo del 63,8% de las acciones ordinarias de IRSA. Por lo tanto Cresud es titular del 95,80% de las acciones ordinarias de IRCP por medio de IRSA.

Referencia - Nota 20 “Capital Social” de los estados financieros correspondientes.

Con fecha 8 de mayo de 2019, la CNV aprobó la Fusión entre TGLT y Caputo. Como consecuencia de ello, TGLT procedió a canjear a los accionistas de Caputo sus acciones ordinarias de dicha emisora por acciones de TGLT, a una relación de 1,77 Acciones Ordinarias de TGLT por cada acción ordinaria de Caputo. A tal efecto, con fecha 7 de junio de 2019 TGLT emitió y entregó a los accionistas de Caputo 8.661.939 Acciones Ordinarias.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad contaba con un capital social \$80.655.424, representado por 80.655.424 acciones ordinarias de valor nominal \$1 (Pesos uno) y con derecho a 1 (un) voto por acción.

Accionistas	Sep 30, 2019	
	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.806.745	17,1%
The Bank of New York Mellon ADRS		
PointArgentum Master Fund LP	10.160.820	12,6%
Otros tenedores de ADRS	16.987.040	21,1%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	11,2%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	3,7%
Otros tenedores de acciones ordinarias	27.692.916	34,3%
Total Capital social	80.655.424	100%

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad informó al público en general el resultado de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, por medio del cual se consignaba el valor suscripto y emitido, a saber:

a. Nuevas Acciones Preferidas Clase A:

- (i) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase A adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Preferente: US\$ 33.842 (Dólares treinta y tres mil ochocientos cuarenta y dos).
- (ii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase A adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Clase A: US\$ 39.000.000 (Dólares treinta y nueve millones).

b. Nuevas Acciones Preferidas Clase B:

- (i) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Suscripción Preferente: US\$ 67.231 (Dólares sesenta y siete mil doscientos treinta y uno).
- (ii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias: US\$ 1.404.300 (Dólares un millón cuatrocientos cuatro mil trescientos).
- (iii) Valor de Nuevas Acciones Preferidas Clase B adjudicado en virtud de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles: US\$ 139.325.190 (Dólares ciento treinta y nueve millones trescientos veinticinco mil ciento noventa).

Como consecuencia de ello, el capital social de la Sociedad se modificó conforme al detalle que se desprende del cuadro consignado a continuación.

Accionistas Ordinarios

Accionistas	Dic 12, 2019	
	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	27.147.860	33,7%
Federico Nicolás Weil	13.806.745	17,1%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	11,2%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	3,7%
Euroclear Bank S.A.	2.475.508	3,1%
Tglt S.A. ⁽²⁾	1.587.059	2,0%
Otros tenedores de Acciones Ordinarias	23.630.349	29,2%
Total Acciones Ordinarias	80.655.424	100%

(1) Se cancelarán 8.164.995 Acciones Ordinarias producto del canje de Acciones Ordinarias por Acciones Preferidas Clase B.

(2) Se cancelarán 1.587.059 Acciones Ordinarias producto del canje de Acciones Ordinarias por Acciones Preferidas Clase B.

Accionistas Preferidas Clase A

Accionistas	Dic 12, 2019	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación
Irsa Propiedades Comerciales S.A.	21.600.000	55,3%
The Bank Of New York Mellon ADRs	17.400.000	44,6%
Otros tenedores de Acciones Preferidas Clase A	33.842	0,1%
Total Acciones Preferidas Clase A	39.033.842	100%

Accionistas Preferidas Clase B

Accionistas	Dic 12, 2019	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación
The Bank Of New York Mellon ADRs	112.408.650	80%
Irsa Propiedades Comerciales S.A.	24.948.798	18%
Otros tenedores de Acciones Preferidas Clase B	3.439.284	2%
Total Acciones Preferidas Clase B	140.796.732	100%

Objeto Social

Conforme surge del Artículo Cuarto del estatuto de la Compañía, la Compañía tiene por objeto desarrollar o ejecutar por cuenta propia o de terceros, o asociada a terceros y/o vinculada de cualquier forma con terceros, en el país o en el extranjero, tanto en bienes propios como de terceros, incluso a título fiduciario, las siguientes actividades:

Actividades de Construcción / Inmobiliarias: La construcción, refacción, ampliación, instalación de edificios, puentes, caminos y obras en general públicas y privadas para fines civiles, industriales, comerciales, militares o navales, dentro o fuera del país. El gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; la planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, mantenimiento, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces, incluyendo -sin limitación- bajo las figuras de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios en sus más variadas formas y tipos, tiempo compartido y demás figuras jurídicas semejantes; la explotación de marcas, patentes, métodos, fórmulas, licencias, tecnologías, know-how, modelos y diseños; la comercialización y explotación en todas sus formas, sea por compra, venta, permuta, comodato, leasing, cesión fiduciaria, consignación, representación, almacenaje, fraccionamiento, subdivisión, loteo, administración, distribución, arrendamiento e intermediación de bienes inmuebles, muebles y servicios relacionados con dicho gerenciamiento; la constitución y aceptación de todo tipo de derechos reales vinculados con inmuebles, entre ellos usufructo, uso, habitación, servidumbres y superficie; el otorgamiento de avales, garantías y/o fianzas a favor de sociedades controladas y/o vinculadas, como así también hipotecas, prendas o anticresis respecto de sus propias obligaciones; el estudio, planificación, proyección, asesoramiento, construcción y/o ejecución de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles propios o de terceros, cualquiera sea su destino, incluyendo, sin que ello implique limitación, inmuebles rurales, urbanos para vivienda, edificios, oficinas, locales, plantas, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, depósitos o instalaciones para fines comerciales o industriales, o para viviendas; y la explotación total o parcial de los mismos como centros comerciales, clubes de campo, complejos de viviendas o de otro tipo, countries o barrios cerrados, clubes o instalaciones deportivas o náuticas, u otro tipo de establecimientos civiles, industriales o comerciales, públicos o privados, en el país o en el exterior; administrar los mismos, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas, equipos y materiales para la construcción, y toda actividad creada o a crearse relacionada específicamente con la industria de la construcción. La sociedad en general podrá dedicarse a la construcción, administración y desarrollo de los negocios, fideicomisos y empresas vinculadas a las actividades de su objeto, quedando expresamente excluido el asesoramiento en las materias y/o actividades que de conformidad con las disposiciones legales vigentes, deban ser realizadas por profesionales con título habilitante.

Actividades Industriales: Industria pesquera en general, inclusive comercialización de sus productos, implantación de cámaras frigoríficas y construcción de barcos destinados al mismo propósito y su transporte conforme a las leyes y normas técnicas que se conocen, y pueden adoptarse en el futuro.

Actividades Forestales y Minerales - Agrícola Ganaderas: Explotaciones forestales en general. Recuperación de tierras áridas y su explotación; explotaciones mineras para la obtención de calizas y marmóreas y explotaciones agrícolas ganaderas.

Actividades Comerciales: La compra, venta, importación, exportación, alquiler, cesión fiduciaria, gravamen, leasing, negociación o transferencia de toda clase de materias primas, productos elaborados y semielaborados, destinados a la construcción y a las restantes actividades contempladas en este Artículo u originados en las mismas y la realización de actividades o prestación de servicios afines o relacionadas con estas últimas.

Obras y Servicios Públicos: La organización, mantenimiento, operación, realización y prestación de obras y servicios públicos o concesiones de obras o servicios públicos de cualquier naturaleza, incluyendo, sin que implique limitación, aquellos vinculados o que comprendan en todo o parte actividades de las indicadas en el presente Artículo.

Comisiones y Mandatos: La realización de comisiones, consignaciones, representaciones y mandatos vinculados a las actividades contempladas en el presente Artículo.

Actividades Financieras: El aporte de capitales a empresas o sociedades constituidas o a constituirse, para negocios realizados o a realizar, financiación de negocios en general, otorgamiento de créditos vinculados a los mismos con o sin garantía especial de hipoteca, prenda o depósito de caución de valores y fianzas reales o personales y constitución de cualquier derecho real otorgado por la Ley; la compra, venta, permuta, prenda, usufructo de títulos, acciones y otros valores mobiliarios con o sin listado en los mercados. La Sociedad no realizará operaciones a que se refiere la Ley 21.526 y sus modificatorias ni otras que requieran el concurso público.

Para el mejor cumplimiento de sus fines, la Sociedad podrá:

(i) adquirir, enajenar, hipotecar, dar o tomar en arrendamiento o alquiler, terrenos con o sin edificación, mejorar los mismos y efectuar cualquier tipo de construcción.

(ii) formar sociedades subsidiarias, uniones transitorias de empresas y efectuar combinaciones y otras comunidades de intereses con otras sociedades, firmas o personas bajo cualquier forma jurídica, dentro o fuera del país cualquier otro contrato asociativo o de colaboración vinculados total o parcialmente con el objeto social.

(iii) adquirir, enajenar, gravar, ceder, permutar, explotar, dar y tomar en arrendamiento minas, barcos pesqueros, solicitar cateos y efectuar todas las operaciones que sean necesarias para la mejor evolución de la Sociedad.

(iv) trazar, fundar y edificar colonias, villas y pueblos y hacer donaciones de tierras con o sin edificación y mejoras para propender al adelanto de los mismos.

(v) en general realizar toda actividad industrial, comercial y financiera que se relacione directa o indirectamente con el objeto de la Sociedad, pues la enumeración precedente es enunciativa y no limitativa.

(vi) actuar como gerenciador y/o prestar servicios de construcción, administración, o como operador, sponsor y/o desarrollador, en beneficio de otras sociedades que tengan un objeto inmobiliario y/o de fondos inmobiliarios, fideicomisos inmobiliarios u otros vehículos de inversión colectiva que tengan por finalidad invertir en proyectos o negocios inmobiliarios en cualquiera de sus sectores y/o segmentos;

(vii) actuar como fiduciario financiero o no financiero;

(viii) instalar agencias, sucursales, establecimientos o cualquier otra clase de representación dentro y fuera del país.

Asimismo, para el mejor cumplimiento de su objeto, y como se expuso más arriba, la sociedad tendrá expresamente la facultad de garantizar obligaciones de sociedades controladas y vinculadas, inclusive mediante la constitución de derechos reales.

Accionistas

Solamente las personas que se encuentren registradas en el libro de registro de accionistas de la Compañía podrán ejercer sus derechos como accionistas. La Compañía no reconocerá, salvo que lo exija la ley, ninguna participación en el capital social contingente, futura o parcial en ninguna acción ordinaria, acción preferida, de conformidad con lo descripto bajo el título “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto, u otros derechos correspondientes a tales acciones, salvo el absoluto derecho sobre las mismas que corresponde al tenedor registrado de la acción ordinaria o de las potenciales acciones Preferidas.

En virtud de las Normas de la CNV, los nombres de los tenedores de acciones de más del 5% de los votos de la Compañía deberán ser informados a dicha autoridad.

Caja de Valores continuará actuando como agente de registro de las acciones de TGLT.

Responsabilidad de los Accionistas

La responsabilidad de los accionistas por las pérdidas se limita al valor de sus respectivas tenencias accionarias en TGLT. De conformidad con las leyes argentinas, los accionistas que votaron a favor de una resolución que posteriormente fuera declarada nula por un tribunal por ser contraria a las leyes argentinas o a los estatutos sociales (o reglamentaciones, si hubieran), podrán ser mancomunada y solidariamente responsables por los daños ocasionados a dicha sociedad o a terceros como resultado de dicha resolución. Un tribunal de Argentina podría declarar que un accionista no controlante que vota de buena fe a favor de dicha resolución en base al asesoramiento legal en el sentido de que dicha resolución no es contraria a las leyes argentinas o normas estatutarias o reglamentaciones societarias, no es responsable según la anterior disposición.

Derechos de Receso

Toda vez que los accionistas de la Compañía aprueben:

- una fusión o escisión luego de la cual la Compañía no sea la sociedad continuadora, o en la cual la sociedad continuadora no posea autorización para la oferta pública de sus acciones o sus acciones no se listen en un mercado autorizado;
- la transformación del tipo societario legal de la Compañía;
- un cambio fundamental en el objeto social;
- el cambio del domicilio de la Compañía fuera de Argentina;
- el retiro voluntario de la oferta pública o listado de las acciones;
- una decisión favorable a la continuación de la Compañía luego del retiro de su listado o la cancelación de la autorización de oferta pública de la Compañía; o
- una recapitalización total o parcial luego de una reducción obligatoria del capital de la Compañía o la liquidación de ésta,

todo accionista que haya votado en contra de dicha medida o no haya asistido a la asamblea pertinente podrá ejercer su derecho de receso, es decir, el derecho a retirarse de la Compañía y obtener la cancelación de sus acciones a cambio del valor en libros de las mismas, determinado en función del último balance confeccionado, o que debiera haber sido

confeccionado, de acuerdo con las leyes y reglamentaciones argentinas, siempre que tal accionista ejerza sus derechos de receso dentro de los plazos que se establecen a continuación.

Los derechos de receso deben ser ejercidos en un plazo de cinco días luego de la asamblea en la cual se adoptó la resolución, en caso de tratarse de un accionista disidente que haya votado en contra de la misma, o en un plazo de 15 días luego de la asamblea en caso de tratarse de un accionista disidente que no haya asistido a la asamblea y pueda demostrar su condición de accionista a la fecha de la asamblea. En el caso de fusiones o escisiones que involucren a una sociedad admitida al régimen de la oferta pública de sus acciones, no podrán ejercerse derechos de receso si las acciones que se recibirán como resultado de la operación se negocian en un mercado de valores. Los derechos de receso se extinguen si la resolución que dio origen a los mismos es revocada por otra asamblea de accionistas celebrada dentro de los 60 días posteriores a la asamblea en la cual se adoptó la resolución.

Los derechos de receso deben pagarse dentro del plazo de un año a partir de la fecha de la asamblea de accionistas en la cual se adoptó la resolución, salvo cuando la resolución que dio lugar a dichos derechos haya sido la de retirar el listado en bolsa de las acciones de la Compañía o rechazar una propuesta de oferta pública o listado, en cuyo caso el período de pago se reduce a 60 días del término del plazo que un accionista que no asistió a la asamblea en la que se adoptó la resolución tiene para ejercer dichos derechos o de la publicación de la notificación informando el retiro de la autorización de listado o rechazo de la oferta pública o negociación del capital.

Transferencia de Acciones

No existe ninguna restricción a la transferencia de las acciones de la Compañía totalmente integradas.

Liquidación

En el caso de liquidación o disolución de la Compañía, los activos de la Compañía se aplicarán para satisfacer las obligaciones pendientes de pago con acreedores. Cualquier saldo remanente se distribuirá entre los accionistas de TGLT, teniendo prioridad los tenedores de las acciones preferidas que se hayan emitido dentro del marco referido bajo “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto, para cobrar la Liquidación Preferente que corresponda. La liquidación se llevará a cabo por el Directorio o por el o los liquidadores designados por la asamblea de accionistas, bajo la supervisión de la Comisión Fiscalizadora.

Derechos de Suscripción Preferente

En una nueva emisión de acciones, los accionistas tienen derecho a suscribir una cantidad de acciones de la misma clase de manera proporcional a las que posea antes de la nueva emisión. En el caso de cualquier emisión de acciones preferidas o acciones ordinarias (o cualquier derecho u opción para adquirir, o valores negociables convertibles en o canjeables por, acciones ordinarias o las acciones preferidas), dentro del marco de lo detallado bajo “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto, los tenedores de acciones preferidas tendrán derechos de preferencia para adquirir, al precio de oferta pública en cualquier emisión primaria, sobre una base a *pro rata*, hasta un número de acciones preferidas o acciones ordinarias, según corresponda, suficientes para mantener sus tenencias proporcionales en el capital social total de la Sociedad.

El derecho de suscripción preferente podrá ejercerse dentro de los treinta (30) días siguientes al de la última publicación del aviso requerido por el artículo 194 de la Ley General de Sociedades, si los estatutos no establecieran un plazo mayor. No obstante, tratándose de sociedades que hagan oferta pública de sus acciones (como lo es TGLT), la asamblea extraordinaria, podrá reducir este plazo hasta un mínimo de diez días; dejándose expresamente establecido que en el caso de que la suscripción de las nuevas acciones (o de obligaciones negociables convertibles en acciones) sea ofrecida mediante oferta pública, el derecho de preferencia podrá ser ejercido por los accionistas exclusivamente mediante el procedimiento de colocación que se determine en el prospecto de oferta pública correspondiente, en los términos del artículo 62 bis (I) de la Ley de Mercado de Capitales, sin aplicación del plazo previsto en el artículo 194 de la Ley General de Sociedades.

Se deja expresa constancia que los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de acrecer, conforme lo permitido por el artículo 62 bis (I) de la Ley de Mercado de Capitales.

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

Las convocatorias a las asambleas se rigen por las disposiciones de los Estatutos, de la Ley General de Sociedades y la Ley de Mercado de Capitales. La notificación de la asamblea de accionistas debe publicarse por cinco días en el Boletín Oficial, en un diario de circulación general, en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados en los cuales se listen y/o se negocian las acciones, no menos de 20, ni más de 45, días antes de la fecha de la asamblea, y debe incluir información relativa al tipo de asamblea a ser celebrada, la fecha, la hora y el lugar de la asamblea, su orden del día y requerimientos especiales establecidos por los Estatutos. En caso de no haber quórum para dicha asamblea, se deberá convocar a la celebración de una asamblea en segunda convocatoria, que deberá celebrarse dentro de los 30 días de la fecha en que se convocó la primera asamblea, y publicarse por tres días, por lo menos ocho días antes de la fecha de la segunda asamblea. Las notificaciones indicadas precedentemente podrán realizarse en forma

simultánea, en el caso de asambleas ordinarias, a fin de que la asamblea en segunda convocatoria se celebre el mismo día que la asamblea ordinaria en primera convocatoria, salvo en ciertas circunstancias.

De acuerdo al Artículo Décimo Primero del estatuto de TGLT, las asambleas serán citadas de acuerdo con lo dispuesto por las disposiciones legales vigentes y según la convocatoria que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 237 de la Ley General de Sociedades, para el caso de asamblea unánime. El quórum para asambleas ordinarias tanto en primera como en segunda convocatoria se rige por el artículo 243 de la Ley General de Sociedades. El quórum para asambleas extraordinarias en primera convocatoria se rige por el artículo 244 de la Ley General de Sociedades. En segunda convocatoria, la asamblea extraordinaria solamente podrá reunirse si asisten por lo menos accionistas que representen el 40% de las acciones con derecho a voto. Tanto para el caso de la asamblea ordinaria en primera convocatoria, como para la asamblea extraordinaria en primera y segunda convocatoria, las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes que puedan emitirse en la respectiva decisión, y que en ningún caso podrá ser inferior al 40% de las acciones con derecho a voto. Para el caso de la asamblea ordinaria en segunda convocatoria, las mayorías se rigen por el artículo 243 de la Ley General de Sociedades.

Los directores, síndicos, miembros de la Comisión Fiscalizadora, gerentes y empleados de la Compañía no pueden actuar como apoderados de los accionistas.

En una asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas las decisiones requieren el voto favorable de la mayoría absoluta de los votos presentes (no pudiendo ser menor al 40% del total de las acciones con derecho a voto en el caso de las asambleas extraordinarias). No obstante, sujeto a la consumación de las oferta descrita bajo “*Información del Emisor – Contratos Relevantes – Acuerdos Relativos a la Recapitalización*” en este Prospecto, será necesaria la aprobación de ciertas mayorías especiales de dichas acciones preferidas (sea en forma personal o mediante representante, ya sea mediante instrucción escrita sin realización de asamblea (si ello fuera permitido por la ley aplicable) o mediante voto en una asamblea de clase separada de acuerdo con los términos del artículo 250 de la Ley General de Sociedades) para que la Sociedad o sus Subsidiarias adopten o lleven a cabo algunas medidas.

Elección de Directores

El Directorio está formado por entre seis y nueve directores titulares y la misma cantidad de suplentes. Los miembros son nombrados en la asamblea ordinaria de accionistas. Los directores son elegidos por un mandato de tres años. De conformidad con el artículo 257 de la Ley General de Sociedades, los directores mantienen sus posiciones hasta que se realice la asamblea de accionistas inmediatamente posterior a la extinción del plazo de sus mandatos donde sean nombrados nuevos directores.

La Ley General de Sociedades otorga a los accionistas el derecho a optar votar con voto acumulativo a fin de elegir a un máximo de un tercio de los directores para llenar las vacantes del Directorio. El voto acumulativo es un sistema diseñado para proteger los intereses de los minoritarios, ya que permite, pero no asegura que las participaciones no controladoras sean capaces de elegir a algunos de sus candidatos del Directorio. Los accionistas que voten usando voto acumulativo tendrán el monto de votos resultante de la multiplicación del número de votos correspondientes a ellos por el número de vacantes previstas. Tales accionistas pueden distribuir los votos entre dos candidatos o acumularlos todos ellos para votar a un candidato. Los accionistas que voten con el sistema ordinario asignarán la suma total de sus votos a cada candidato.

Los accionistas que decidan votar mediante el sistema ordinario competirán con los accionistas usando el sistema acumulativo por un tercio de las vacantes previstas. Los otros dos tercios de las vacantes serán votadas exclusivamente por los accionistas que han optado por el sistema ordinario. El resultado es calculado por persona. Bajo el sistema ordinario, los candidatos que obtienen una mayoría de los votos presentes serán elegidos. Bajo el sistema acumulativo, los candidatos que obtienen el mayor número de votos (excediendo los votos obtenidos por el sistema ordinario) serán elegidos.

Cuanto mayor sea el número de vacantes, mayor será la posibilidad de que los grupos minoritarios o accionistas puedan ganar posiciones en el Directorio.

Luego de la consumación de las Ofertas, ningún tenedor individual de acciones con derecho a voto de la Sociedad (ya sea en forma de Acciones Ordinarias o Nuevas Acciones Preferidas o ambas) tendrá derecho a emitir votos por más del 30% del total de acciones con derecho a voto de la Sociedad en cualquier votación de tenedores de acciones de la Sociedad relativa a la elección de miembros del Directorio o a la designación de miembros de la Comisión Fiscalizadora; aclarándose, no obstante, que dicha limitación de voto no aplicará si tal tenedor está ejerciendo su derecho de voto acumulativo para elegir hasta un tercio de los miembros del Directorio o de los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Para mayor información acerca del Directorio de la Emisora, véase la sección “*Información sobre Directores y Administradores, Gerentes, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización*” de este Prospecto.

Comisión Fiscalizadora

La ley argentina dispone la designación de uno o más síndicos para supervisar los registros contables de una sociedad y garantizar el cumplimiento de las leyes en beneficio de todos los accionistas. Las sociedades de cierta envergadura o que tengan determinado objeto social o hagan oferta pública de sus acciones, como TGLT, deben tener por lo menos tres síndicos, quienes integrarán la Comisión Fiscalizadora. La Comisión Fiscalizadora es un órgano independiente que, en el caso de TGLT, está conformada por tres miembros regulares y tres suplentes designados anualmente por los accionistas para asistir a las reuniones de Directorio, revisar los estados contables y cumplir otras funciones establecidas en el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades para garantizar el cumplimiento de la ley. La Comisión Fiscalizadora se reúne generalmente una vez cada tres (3) meses o con mayor frecuencia a requerimiento de uno de sus miembros. Los miembros regulares pueden ser reelectos y los miembros suplentes pueden reemplazar a los titulares en caso de ausencia. Los honorarios de los miembros de la Comisión Fiscalizadora son establecidos por los accionistas en la asamblea anual ordinaria de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son mancomunada y solidariamente responsables en caso de incumplimiento de sus deberes. A diferencia de los directores, no tienen funciones gerenciales.

Para mayor aclaración acerca de la Comisión Fiscalizadora de la Emisora, véase la sección “Información *sobre Directores y Administradores, Gerentes, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización*” de este Prospecto.

Aumentos y Reducciones de Capital

TGLT podrá aumentar su capital social mediante resolución aprobada por una asamblea ordinaria de accionistas (debiendo contar con la conformidad de una mayoría especial de las Nuevas Acciones Preferidas). Todos los aumentos de capital deberán inscribirse en la CNV y publicarse en el Boletín Oficial. Las reducciones de capital pueden ser voluntarias u obligatorias. Las reducciones voluntarias deberán ser aprobadas por una asamblea extraordinaria de accionistas. La reducción de capital será obligatoria cuando las pérdidas superen las reservas y más del 50% del capital social.

Recompra. Rescate

De conformidad con la Ley de Mercado de Capitales, TGLT podrá adquirir las acciones que hubiera emitido, en tanto estén admitidas a la oferta pública y listadas por parte de un mercado, bajo las condiciones previstas en dicha ley y aquellas que determine la CNV, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) que las acciones a adquirirse se hallen totalmente integradas; (b) que medie resolución fundada del directorio con informe del comité de auditoría y de la comisión fiscalizadora, estableciendo la finalidad de la adquisición, el monto máximo a invertir, la cantidad máxima de acciones o el porcentaje máximo sobre el capital social que será objeto de adquisición y el precio máximo a pagar por las acciones, debiendo el directorio brindar a accionistas e inversores información amplia y detallada; (c) que la adquisición se efectúe con ganancias realizadas y líquidas o con reservas libres o facultativas, debiendo la sociedad acreditar ante la CNV que cuenta con la liquidez necesaria y que dicha adquisición no afecta la solvencia de la sociedad; (d) que el total de las acciones que estén en propiedad de la Sociedad en ningún caso excedan del límite del diez por ciento (10%) del capital social o del límite porcentual menor que determine la CNV. Las operaciones celebradas con motivo de la adquisición de acciones de propia emisión podrán llevarse a cabo mediante operaciones en el mercado o a través de una oferta pública de adquisición.

Las acciones adquiridas por la sociedad en exceso de tales límites deberán ser enajenadas en el término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de la adquisición que hubiere dado origen al exceso; sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda imputar a los directores de la sociedad.

Las acciones adquiridas en virtud de lo antedicho deberán ser enajenadas por la Sociedad dentro del plazo máximo de tres (3) años a contar de su adquisición. Transcurrido el plazo indicado y no mediando resolución asamblearia, el capital quedará disminuido de pleno derecho en un monto igual al valor nominal de las acciones que permanezcan en cartera, las cuales quedarán canceladas. Al tiempo de enajenarlas la sociedad deberá realizar una oferta preferente de las acciones a los accionistas, salvo las excepciones permitidas.

Por otra parte, TGLT podrá rescatar las Acciones Ordinarias que hubiera emitido solamente en las siguientes circunstancias: (i) para cancelar dichas acciones y sólo después de tomar la decisión de reducir su capital social (lo cual requiere la aprobación de una asamblea extraordinaria de accionistas); (ii) para evitar un daño sustancial bajo circunstancias excepcionales, con las utilidades no distribuidas o las reservas libres, siempre que las acciones estuvieran totalmente integradas, resolución que deberá ser ratificada en la siguiente asamblea ordinaria de accionistas; y (iii) en caso de una adquisición de una sociedad cuyos activos incluyan las acciones de TGLT. TGLT podrá revender dichas acciones dentro del año y deberá otorgar a los accionistas un derecho de suscripción preferente para comprar dichas acciones. Las acciones recompradas no se calcularán a efectos de la determinación del quórum o de una mayoría. En todas las circunstancias aquí descritas, TGLT respetará el trato igualitario de los inversores y la debida transparencia que impone la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV:

Oferta pública de adquisición obligatoria

Oferta pública obligatoria en caso de adquisición de control de TGLT

De conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, cualquier persona que directa o indirectamente adquiera el “control” de la Sociedad (definido como la participación directa o indirecta que, de derecho o de hecho, en este último caso si es en forma estable, otorgue los votos necesarios para formar la voluntad social en asambleas ordinarias o para elegir o revocar la mayoría de los directores o consejeros de vigilancia) o un porcentaje de derechos de voto igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) de la Sociedad), deberá realizar una oferta pública de adquisición del remanente del capital social de TGLT dentro del plazo de treinta días posteriores a la fecha en que se haya concretado el cierre (i.e. el closing o efectiva transferencia) de la participación de control.

En dicha OPA, el oferente deberá ofrecer un “precio equitativo”, que deberá ser el mayor de: (i) el precio más elevado pagado o acordado por el oferente en los 12 meses previos a la fecha de comienzo del período durante el cual se debe realizar la OPA (sin considerar las adquisiciones por volumen no significativo siempre que hayan sido realizadas a valor de negociación), y (ii) el precio promedio de los valores objeto de la OPA durante el semestre anterior a la fecha de anuncio de la operación por la cual se acuerde el cambio de la participación de control (salvo cuando el porcentaje de acciones listadas represente como mínimo el 25% del capital social de la emisora y se cumplan ciertas condiciones de liquidez que establezca la CNV, en cuyo caso sólo se tomará el criterio indicado en (i)).

Si el adquirente de control de TGLT no lanzare la OPA en tiempo y forma, la CNV declarará irregular e ineficaz a los efectos administrativos y dispondrá la subasta de las participaciones adquiridas en infracción, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

Oferta pública en caso de retiro voluntario del régimen de oferta pública y listado en Argentina

La Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV establecen asimismo que, cuando una sociedad cuyas acciones se ofrecen al público acordara, mediante asamblea extraordinaria, retirarse voluntariamente del régimen de oferta pública y listado, la sociedad deberá observar los procedimientos que prevén las Normas de la CNV, y deberá también lanzar una oferta pública obligatoria para adquirir el monto total de sus acciones y/o derechos de suscripción y/o títulos valores convertibles en acciones u opciones de compra de acciones, de conformidad con las disposiciones de las Normas de la CNV. No es necesario extender la oferta pública a los accionistas que votaron por el retiro en la asamblea de accionistas pertinente.

La adquisición de acciones propias de la sociedad podrá efectuarse con ganancias realizadas y netas o con reservas de libre disponibilidad, toda vez que estén plenamente integradas, y con motivo de su amortización o enajenación, según los términos establecidos en el Artículo 221 de la Ley General de Sociedades.

El precio ofrecido en el caso de un retiro voluntario del régimen de oferta pública y listado en Argentina deberá ser equitativo, debiendo ponderar para tal determinación los criterios indicados a continuación:

- valor patrimonial de las acciones, considerándose a ese fin un balance especial de retiro de listado;
- valor de TGLT, valuada según criterios de flujos de fondos descontados y/o indicadores aplicables a compañías o negocios comparables;
- valor de liquidación de la Sociedad;
- precio promedio de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al del acuerdo de solicitud de retiro, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado;
- precio de la contraprestación ofrecida con anterioridad o de colocación de nuevas acciones, en el supuesto que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición respecto de las mismas acciones o emitido nuevas acciones según corresponda, en el último año, a contar de la fecha del acuerdo de solicitud de retiro.

El precio ofrecido no podrá ser inferior al precio de negociación promedio indicado anteriormente.

Oferta pública de adquisición obligatoria o voluntaria en el supuesto de control casi total

Si una persona tiene directa o indirectamente el 95% o más de las acciones en circulación de una sociedad, cualquier accionista minoritario podrá solicitar que el accionista controlante promueva una oferta pública obligatoria respecto de la totalidad de acciones en circulación de la sociedad. Asimismo, una persona que directa o indirectamente tiene el 95% o más de las acciones en circulación de una sociedad argentina ingresada en el régimen de oferta pública podrá unilateralmente emitir una declaración de su decisión de comprar todas las acciones en circulación de la sociedad dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de adquisición del control del 95% de la sociedad y del retiro del régimen de oferta pública y listado de las acciones. El precio ofrecido deberá ser un precio justo de acuerdo con el criterio establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Otras disposiciones

Jurisdicción y Arbitraje

Conforme lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, las sociedades cuyas acciones listen en cualquier mercado autorizado (inclusive ByMA), tal como es el caso de la Emisora, respecto de sus acciones que se encuentren en el régimen de la oferta pública, las mismas están sujetas a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA, en virtud de la delegación de facultades otorgadas por ByMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, en materia de constitución de Tribunales Arbitrales (o el que en el futuro lo reemplace) en todas las cuestiones relativas a la relación de tales sociedades con accionistas e inversores, sin perjuicio del derecho de los accionistas e inversores de someter sus reclamos a los Tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Reclamos de los Accionistas

Conforme al artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, las sociedades cuyas acciones se encuentren listadas y admitidas para la negociación en el ByMA, como es en el caso de la Compañía, están sujetas a la competencia del tribunal de arbitral de la BCBA, o a aquel en un futuro lo reemplace, para todas las cuestiones relativas a la relación de dichas sociedades con sus accionistas e inversores, sin perjuicio del derecho de los accionistas e inversores de presentar sus reclamos a los tribunales ordinarios en lo Comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Contratos Relevantes

Remitirse a lo descripto en la Sección “*Información del Emisor – Contratos Relevantes*” del presente Prospecto.

CONTROLES DE CAMBIO

El siguiente es un resumen de las principales normas vigentes en materia cambiaria en la República Argentina. Las consideraciones que siguen no importan un consejo u opinión legal, sino una breve descripción de ciertos (y no todos) aspectos de la normativa cambiaria argentina. El presente resumen está basado en las leyes y reglamentaciones cambiarias de la República Argentina vigentes a la fecha del presente y está sujeto a cualquier modificación posterior en las leyes y reglamentaciones argentinas que puedan entrar en vigencia con posterioridad a dicha fecha. A pesar de que la descripción que sigue se ampara en una interpretación razonable de las normas vigentes, no puede asegurarse que las autoridades de aplicación o los tribunales concuerden con todos y cada uno de los comentarios aquí efectuados. Se recomienda a los potenciales adquirentes de las Nuevas Acciones Preferidas consultar a sus asesores respecto de la aplicación de la normativa cambiaria a las Nuevas Acciones Preferidas.

Desde el 1 de enero de 1992, hasta el 6 de enero de 2002, en el marco de la Ley N° 23.928 (la “**Ley de Convertibilidad**”) se estableció un régimen conforme al cual el BCRA estaba obligado a vender dólares estadounidenses a un tipo de cambio fijo de un Peso por cada Dólar Estadounidense. El 6 de enero de 2002, el Congreso argentino promulgó la Ley N° 25.561 (la “**Ley de Emergencia Pública**”), derogando parcialmente la Ley de Convertibilidad y abandonando formalmente más de diez años de paridad fija Peso-Dólar Estadounidense y eliminando el requisito de que las reservas en oro y en moneda extranjera del BCRA sean en todo momento equivalentes al 100% de la base monetaria. La Ley de Emergencia Pública, prorrogada hasta diciembre de 2017 (y hasta diciembre de 2019, para la emergencia social) otorgó al Poder Ejecutivo Nacional la facultad para fijar el tipo de cambio entre el Peso y las monedas extranjeras y emitir regulaciones relativas al mercado cambiario. Después de un breve período durante el cual el Gobierno Argentino estableció un sistema cambiario de tipos de cambio múltiples, conforme a la Ley de Emergencia Pública, se permitió que el Peso fluctúe desde febrero de 2002.

El Decreto N° 260/02 estableció el MULC facultando al BCRA para intervenir en el mercado comprando o vendiendo divisas a efectos de evitar variaciones que considere excesivas. Durante el año 2002, el BCRA dictó sucesivas normas regulatorias con respecto al acceso al mercado de cambios para compra y venta de divisas y la posibilidad de realizar transferencias al exterior.

El BCRA ha intervenido en muchas ocasiones a partir de esa fecha vendiendo y comprando Dólares Estadounidenses a fin de reducir la volatilidad de la negociación de dicha moneda. Sin embargo, la capacidad del BCRA de intervenir en el mercado cambiario está limitada por la cantidad de reservas internacionales. Desde el año 2002, el Peso se ha depreciado significativamente en términos nominales.

Asimismo, en junio de 2005, a través del Decreto 616/2005, el Poder Ejecutivo Nacional estableció que (i) todo ingreso de fondos al mercado local de cambios originado en el endeudamiento con el exterior, de personas humanas o jurídicas pertenecientes al sector privado, excluyendo los referidos a préstamos para comercio exterior y a las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados de valores autorizados; y (ii) todo ingreso de fondos de no residentes cursados por el mercado local de cambios destinados a tenencias en moneda local, adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, con exclusión de las inversiones extranjeras directas y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados de valores autorizados, e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios; deberían cumplir los siguientes requisitos: (i) los fondos ingresados sólo podrían ser transferidos fuera del mercado local de cambios al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha de ingreso de los mismos al país; (ii) el resultado de la negociación de cambios de los fondos ingresados debería acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) debería constituirse un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecieran en la reglamentación (el “**Depósito**”); y (iv) el mencionado Depósito debería ser constituido en Dólares Estadounidenses en las entidades financieras del país, no devengando intereses ni beneficios de ningún tipo, ni pudiendo ser utilizado como garantía de operaciones de crédito de ningún tipo.

El 19 de mayo de 2017, el Banco Central dictó la Comunicación “A” 6244 la cual, a partir del 1 de julio de 2017, el BCRA dejó sin efecto todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, el Decreto 616/05, el ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y servicios, los seguimientos asociados a dicho ingreso y el régimen cambiario establecido por la Comunicación “A” 6037.

Con fecha 30 de agosto de 2017, el BCRA aprobó un nuevo texto ordenado en relación a las normas sobre “Exterior y cambios”. En razón de ello, la Comunicación “A” 6244 enmendada y reordenada por la Comunicación “A” 6312, estableció:

- i) El principio de mercado libre cambio: las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades pueden operar libremente en el mercado de cambios al tipo de cambio que sea libremente pactado entre las partes.
- ii) La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades financieras o cambiarias autorizadas por el Banco Central.

Con fecha 01/11/2017 mediante el Decreto N° 893/2017, el Poder Ejecutivo Nacional derogó las normas que establecían la obligación de ingresar al país el contravalor en divisas provenientes de exportaciones y negociarlas en el MULC dentro de los plazos establecidos en la reglamentación.

Mediante el Decreto N° 27/2018 con fecha 11 de enero de 2018 y la Comunicación “A” 6436 de fecha 19 de enero de 2018, con el objetivo de brindar una mayor flexibilidad al sistema, favorecer la competencia, permitiendo el ingreso de nuevos operadores al mercado de cambios y reducir los costos que genera el sistema, se estableció el MLC, reemplazando la figura del MULC. A través del MLC se cursan las operaciones de cambio que sean realizadas por las entidades financieras y las demás personas autorizadas por el Banco Central para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega y cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera.

Por otro lado, en virtud de la comunicación “A” 6443 del Banco Central, con vigencia desde el 1 de marzo de 2018, las empresas de cualquier sector que operen de manera habitual en el MLC podrán funcionar como agencia de cambios con el único requisito de inscribirse en forma electrónica en el “Registro de operadores de cambio”.

Sin perjuicio de las políticas de flexibilización cambiaria implementadas por la Administración de Macri durante su gestión, mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 (B.O. 01/09/2019) y 91/2019 (B.O. 28/12/2019) (los “Decretos”) y las Comunicaciones “A” 6401, “A” 6795, “A” 6844, “A” 6854, “A” 6855 y “A” 6869 del BCRA, el Gobierno Nacional ha establecido un nuevo sistema de control de cambios (Según sea modificado, el “**Nuevo Régimen Cambiario**”).

A continuación, se describen las principales disposiciones del Nuevo Régimen Cambiario.

1. Conceptos generales

Los instrumentos operados en el mercado de cambios son (a) monedas y billetes en moneda extranjera; (b) divisas en moneda extranjera (instrumentos de pago expresados en una moneda emitida por un estado extranjero y generalmente aceptados en transacciones transnacionales: transferencia bancaria internacional, orden de pago, giro, cheque de viajero, cheque sobre cuentas en el exterior, etc.); y (c) oro amonedado u oro en barras.

Las siguientes operaciones realizadas sobre alguno de esos instrumentos, configuran una “operación de cambio”:

(a) Compra-venta de cambio con liquidación en moneda local (operaciones en las cuales se entrega o se recibe moneda local a cambio de alguno de los instrumentos).

(b) Canjes (operaciones en las cuales se intercambia con una misma contraparte dos instrumentos operados en el mercado de cambios expresados en la misma moneda extranjera).

(c) Arbitrajes (operaciones en las cuales se intercambia con una misma contraparte instrumentos operados en el mercado de cambios que están expresados en distinta moneda extranjera).

Las operaciones de cambio pueden hacerse al contado (liquidación pactada dentro de un plazo de hasta 2 días hábiles desde la fecha de su concertación; se consideran como accesos al mercado de cambios según su fecha de concertación) o a término (operaciones en las cuales la liquidación está pactada en un plazo mayor a los 2 días hábiles desde la fecha de su concertación; estas operaciones quedan sujetas a la norma cambiaria y se consideran un acceso al mercado de cambios a concretarse en la fecha de su liquidación). Las operaciones a término no incluyen a las operaciones de futuros en mercados regulados, “forwards”, opciones y cualquier otro tipo de derivado en la medida que estén instrumentadas bajo ley argentina y su liquidación se efectúe en el país por compensación en moneda doméstica, sin que pueda generar obligaciones presentes o futuras de realizar pagos en moneda extranjera.

En cuanto a la calidad de residente, las Comunicaciones distinguen entre personas humanas y jurídicas, y patrimonios:

a. Persona humana: será residente del país dentro de cuya frontera tiene su centro de interés económico o actividad principal (se presume que es residente de un país si permanece o tiene intención de permanecer en él por al menos un año).

b. Persona jurídica: será residente del país donde está constituida. Las sucursales en una economía de personas jurídicas de otra economía se considerarán residentes del primer país cuando están inscriptas a los fines de poder realizar actividades en el país de manera habitual.

(c) Patrimonios y otras universalidades: su residencia estará dada por la residencia del fiduciario o persona que ejerza su representación legal.

Se considerarán operaciones con contrapartes vinculadas a aquellas en las que participan un residente y una contraparte que mantienen entre ellos los tipos de relaciones descriptos en el punto 1.2.2. de las normas “Grandes exposiciones al riesgo de crédito”.

La Posición general de cambios (PGC) comprende la totalidad de los activos externos líquidos de la entidad, netos de los saldos deudores de corresponsalía originados en la operatoria del mercado de cambios, y sumando y/o restando las compras y ventas concertadas en el mercado de cambios y que se encuentran pendientes de liquidación.

Son considerados activos externos líquidos de la entidad, entre otros: monedas y billetes en moneda extranjera, oro amonedado o en barras, saldos acreedores de corresponsalía, otros depósitos a la vista en entidades financieras del exterior, inversiones en títulos públicos externos y certificados de depósito a plazo.

No formarán parte de la PGC las inversiones directas en el exterior, activos externos de terceros en custodia, ventas y compras a término de divisas o valores externos, depósitos en el BCRA en moneda extranjera en cuentas a nombre de la entidad y demás activos locales en moneda extranjera.

Otros conceptos relevantes:

- Los servicios son el resultado de una actividad productiva que cambia las condiciones de las unidades que los consumen, o facilitan el intercambio de productos o activos financieros. En el comercio internacional, la prestación de un servicio está vinculada a un acuerdo previo entre una persona o empresa que presta el servicio y es residente de una economía y un consumidor o grupo de consumidores de ese servicio, que son residentes de otra economía, independientemente de la economía en la cual se preste ese servicio. Comprende entre otros los fletes, servicios de pasajeros, otros servicios de transportes, turismo y viajes, servicios de construcción, seguros, servicios financieros, servicios de telecomunicaciones, información e informática, cargos por el uso de la propiedad intelectual, servicios de investigación y desarrollo, servicios de consultoría profesional y en administración, servicios técnicos relacionados con el comercio y otros servicios empresariales, servicios audiovisuales y conexos, servicios personales, culturales y recreativos (incluido los derechos y premios de los deportistas y/o entidades deportivas) y servicios del gobierno. La renta obtenida por el alquiler a no residentes de inmuebles ubicados en el país, constituyen un ingreso del residente por servicios de alquileres.
- Rentas (ingreso primario). Comprende la remuneración de empleados (pagos de sueldos y otras remuneraciones de trabajadores temporales que se perciben por el trabajo personal realizado por el residente de una economía, para el residente de otra economía) y la renta de la inversión (las transacciones por ingresos de residentes de una economía por la tenencia de activos financieros emitidos o adeudados por residentes de otra economía, incluyendo dividendos, intereses y renta obtenida por las inversiones directas en inmuebles).
- Transferencias corrientes (ingreso secundario). Existe una transferencia entre dos economías cuando un residente de una economía provee bienes, servicios, activos financieros u otros activos no producidos a un residente de otra economía, sin recibir a cambio una contraprestación con valor económico. Incluye entre otras las transferencias personales, donaciones, jubilaciones y pensiones.
- Activos no financieros no producidos. Comprenden aquellas transacciones en las que tiene lugar el traspaso de activos intangibles asociados con los derechos de propiedad económica de, entre otros, derechos de pesca, derechos minerales y espacio aéreo y electromagnético, los pases de deportistas –incluyendo los derechos de formación de deportistas percibidos a partir de operaciones entre terceros– y, en caso que se vendan por separado de la empresa propietaria: patentes, derechos de autor, concesiones, arrendamientos, marcas registradas, logotipos y dominios de Internet.
- Gobiernos locales. Comprende a la administración central de provincias, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y de las municipalidades del país.
- Entidades. Comprende las entidades financieras o cambiarias autorizadas a operar en cambios por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Las distintas consultas o pedidos de conformidad previa que realicen los clientes deberán efectuarse a través de una entidad que esté autorizada a cursar el tipo de operación contenida en ella, las que deben ser presentadas en la mesa de entrada del BCRA, dirigidas a la Gerencia Principal de Exterior y Cambios. En las mismas deberá constar un análisis de la entidad interviniente del encuadre de la operación, nota original del cliente y los datos necesarios para identificar

la operación para poder proceder a su análisis de acuerdo con el tipo de consulta o pedido que se realiza, acompañando la documentación que entienda relevante para el análisis de lo solicitado.

2. Relevamiento de Pasivos Externos

A partir del 26 de diciembre de 2017, el régimen informativo de deudas con el exterior de la Comunicación “A” 3602 fue reemplazado por el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos (Comunicación “A” 6401 y complementarias) (el “Relevamiento”). Las Comunicaciones han dispuesto que, para acceder al mercado de cambios para el repago de deudas financieras o comerciales con el exterior, y para estar autorizado a constituir contratos de cobertura de tasa de interés respecto de las deudas financieras, deberá demostrarse, en caso de corresponder, que la operación se encuentra declarada en la última presentación vencida del Relevamiento. Esta disposición ha dado, por lo tanto, una nueva importancia al Relevamiento y al mantenimiento actualizado del mismo por parte de las personas jurídicas.

A partir de la Comunicación “A” 6795, toda persona jurídica con flujos de activos y pasivos externos iguales o superiores a US\$ 1 millón en el anterior año calendario está obligada a presentar el Relevamiento; variando la periodicidad de la misma entre régimen anual (en modalidad simplificada, para aquellas personas jurídicas que tengan flujos de activos y pasivos externos iguales o superiores a US\$ 1 millón pero menores a US\$ 10 millones; o en modalidad integral, para aquellas personas jurídicas que tengan flujos de activos y pasivos externos iguales o superiores a US\$ 10 millones en cada año pero menores a US\$ 50 millones) y régimen trimestral (para aquellas personas jurídicas que tengan flujos de activos y pasivos externos iguales o superiores a US\$ 50 millones en cada año).

Asimismo, las personas jurídicas o humanas que no estén incluidas en los regímenes de presentaciones anteriormente referidos, pero tuvieran deuda con no residentes al final de los años 2018 o 2019, deberán realizar declaraciones para dichos años en su formato simplificado. La fecha límite de presentación de la declaración para el año 2019 es el 14 de febrero de 2020.

A partir de los datos correspondientes al primer trimestre de 2020, la declaración del Relevamiento queda dada por los siguientes lineamientos:

- a) Todas las personas jurídicas o humanas con pasivos externos a fin de cualquier trimestre calendario, o que los hubieran cancelado durante ese trimestre, deberán declarar el Relevamiento dentro de los 45 días corridos de finalizado el trimestre.
- b) Aquellos declarantes para los cuales el saldo de activos y pasivos externos a fin de cada año alcance o supere el equivalente a los US\$ 50 millones, deberán efectuar una presentación anual (la cual permitirá complementar, ratificar y/o rectificar las presentaciones trimestrales realizadas) dentro de los 180 días de concluido el año calendario, que podrá ser presentada optativamente por cualquier persona jurídica o humana.

Los sujetos alcanzados deberán cumplimentar el “Relevamiento” por las operaciones que corresponde declarar, incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al mercado de cambios y/o no se prevea acceder en el futuro a ese mercado.

La información del Relevamiento tiene carácter de declaración jurada.

3. Exportaciones

a. Bienes

Los Decretos establecen que el contravalor de la exportación de bienes y servicios deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse en el mercado de cambios en las condiciones y plazos que establezca el BCRA.

En este sentido, las Comunicaciones distinguen entre aquellas exportaciones oficializadas hasta el 2 de septiembre de 2019 y las oficializadas a partir de dicha fecha:

(i) El contravalor en divisas de exportaciones de bienes correspondientes a permisos de embarque oficializados a partir del 2 de septiembre de 2019 deberán ser ingresados y liquidados en el mercado de cambios dentro de los siguientes plazos máximos, a contar desde la fecha de cumplimiento de embarque otorgada por la Aduana:

- 15 días corridos para las exportaciones de bienes que correspondan a ciertas posiciones arancelarias vinculadas a trigo, cebada, maíz, sorgo, soja, harinas de oleaginosas, aceite de soja y mezclas de aceites, y residuos sólidos de aceites de soja.
- 30 días corridos para las exportaciones de combustibles minerales.
- 60 días corridos para las operaciones entre partes vinculadas que no correspondan a los bienes indicados en los puntos anteriores, y para las exportaciones correspondientes a minerales.
- 180 días corridos para el resto de los bienes.
- 365 días corridos para las operaciones que se concreten en el marco del régimen "Exporta Simple", independientemente del tipo de bien exportado.

Independientemente de los plazos máximos precedentes, los cobros de exportaciones deberán ser ingresados y liquidados en el mercado local de cambios dentro de los 5 días hábiles de la fecha de cobro.

Los exportadores que hayan realizado operaciones de exportación con partes vinculadas, relativas a bienes cuyo plazo de liquidación sería de 180 días corridos si las partes no fueran vinculadas, podrán solicitar a la entidad encargada del seguimiento de la exportación la extensión del plazo de liquidación hasta 180 días (en vez de los 60 días corridos), siempre que: (i) el importador sea una sociedad controlada por el exportador argentino; y (ii) el exportador no haya registrado exportaciones por un valor total superior al equivalente a US\$ 50 millones en el año calendario inmediato anterior a la oficialización de la destinación.

Cabe aclarar que, a los efectos de esta normativa, aplica la definición de vinculación entre empresas aplicable prevista en el punto 1.2.2. de las normas sobre "Grandes exposiciones al riesgo de crédito" del BCRA (ver Sección 5 del presente).

Por otro lado, los montos en moneda extranjera originados en cobros de siniestros por coberturas contratadas, en la medida que los mismos cubran el valor de los bienes exportados, están alcanzados por esta misma obligación de ingreso y liquidación.

Asimismo, las Comunicaciones han establecido (a) los supuestos en los cuales sería procedente conceder una prórroga en los plazos de ingreso y liquidación de las divisas, y (b) los supuestos que permiten al exportador justificar el incumplimiento de su obligación de ingreso y liquidación dentro de los plazos correspondientes.

(ii) Las exportaciones oficializadas con anterioridad al 2 de septiembre de 2019, pero que se encuentren pendientes de cobro, deberán ser ingresadas y liquidadas en el mercado local de cambios dentro de los 5 días hábiles de la fecha de cobro o desembolso en el exterior o en el país. Estas exportaciones quedarán alcanzadas por un seguimiento específico cuyas características aún no han sido establecidas por el BCRA.

Anticipos, prefinanciaciones y posfinanciaciones de exportaciones

Se establece la obligación de ingresar y liquidar en el mercado de cambios los nuevos anticipos, prefinanciaciones y posfinanciaciones del exterior dentro de los 5 días hábiles de su desembolso en el país o en el exterior.

Asimismo, las prefinanciaciones, posfinanciaciones y financiaciones a importadores del exterior otorgadas por entidades financieras locales deberán ser liquidadas en el mercado local de cambios al momento de su desembolso.

Alternativamente, el exportador podrá aplicar las divisas provenientes de cobros anticipados y nuevas prefinanciaciones del exterior a la cancelación de prefinanciaciones locales y/o del exterior pendientes de pago, siempre que los fondos de esa prefinanciación a pagarse haya sido debidamente liquidado. En caso de tratarse de prefinanciaciones de exportaciones del exterior pendientes el 31.08.19 y que no fueron liquidados en el mercado de cambios se requerirá la conformidad previa del BCRA.

Aplicación de divisas de cobros de exportaciones

De acuerdo con la normativa, existe una aplicación de divisas de cobros de exportaciones de bienes (lo cual dispensa al exportador de ingresar y liquidar las divisas pagadas) cuando se ha certificado que los propios bienes exportados o las divisas cobradas por ellos fueron utilizados para cancelar el capital, intereses y/o gastos de otorgamiento de las siguientes operaciones de financiamiento (siempre que los fondos de esas operaciones de financiamiento hubieran sido oportunamente ingresadas y liquidadas):

- (i) Anticipo de exportaciones de bienes liquidados;
- (ii) Prefinanciación de exportaciones de bienes liquidados;
- (iii) Posfinanciación de exportaciones de bienes liquidados;
- (iv) Liquidaciones asociadas a exportaciones que cuenten con financiación a importadores del exterior otorgada por entidades financieras locales;
- (v) Préstamos financieros con contratos vigentes al 31 de agosto de 2019 cuyas condiciones prevean la atención de los servicios mediante la aplicación en el exterior del flujo de fondos de exportaciones;
- (vi) Prefinanciaciones y financiaciones de exportaciones otorgadas o garantizadas por entidades financieras locales pendientes al 31 de agosto de 2019 que no fueron liquidadas en el mercado local de cambios.
- (vii) Anticipos y prefinanciaciones de exportaciones del exterior pendientes al 31 de agosto de 2019 que no fueron liquidados en el mercado local de cambios en la medida que se cuente con la conformidad previa del BCRA o el monto acumulado de aplicaciones de principal e intereses no superen el 75% del valor de las nuevas liquidaciones de anticipos y prefinanciaciones del exterior liquidadas por el exportador en el mercado local de cambios a partir del 2 de septiembre de 2019.

A los efectos de que los cobros aplicados puedan ser imputados al cumplimiento de los permisos de embarque oficializados a partir del 2 de septiembre de 2019, será necesario contar en todos los casos con una certificación de aplicación emitida por la entidad encargada del seguimiento de la operación.

Como regla general, estas operaciones deberán ser canceladas con fondos originados en el cobro de exportaciones de bienes, salvo que el cliente pueda demostrar que no puede hacerlo de dicha forma por causas ajenas a su voluntad, en cuyo caso solo podrá acceder al mercado de cambios para realizar el pago si cumple con las normas para la cancelación de servicios de capital de préstamos financieros.

Sistema de seguimiento de exportaciones (SECOEXPO)

El sistema de seguimiento de exportaciones (SECOEXPO) aplica a todas las exportaciones de bienes cuya oficialización se haya concretado a partir del 02.09.19 y que hayan obtenido el pertinente cumplimiento de embarque aduanero.

Por cada operación de exportación, el exportador deberá seleccionar una entidad como responsable de su seguimiento, al momento de realizar la oficialización del permiso de embarque ante la AFIP o posteriormente. Serán elegibles para el exportador todas las entidades financieras y casas de cambio salvo aquellas que hayan notificado al BCRA que han optado por no operar en comercio exterior. El exportador podrá modificar la entidad encargada del seguimiento en los siguientes casos: (a) a voluntad, en la medida que no se haya producido el vencimiento del plazo previsto para la liquidación de los cobros del permiso; o (b) cuando la entidad nominada por el exportador haya optado por no operar en comercio exterior y su última operación de ese tipo sea previa a la fecha de oficialización del permiso de embarque involucrado.

La entidad de seguimiento (a) calculará el monto alcanzado por la obligación a partir de la información disponible en el sistema SECOEXPO y la documentación comercial aportada por el exportador (el monto en divisas a ingresar y liquidar por una exportación estará determinado por el valor FOB de la mercadería registrado en la Aduana, más el valor de los demás conceptos incluidos en el precio según la condición de venta pactada); (b) verificará que la documentación resulte consistente con los registros aduaneros; (c) determinará el plazo para el ingreso y liquidación de las divisas, y otorgamiento de extensiones de plazo en caso de corresponder; (d) registrará las imputaciones al seguimiento del permiso, ya sea mediante liquidación de las divisas, o bien mediante la aplicación de las divisas provenientes del cobro de la exportación de bienes al pago de las deudas permitidas por las Comunicaciones (siendo la entidad encargada del seguimiento la responsable de constatar el cumplimiento de las condiciones y requisitos aplicables).

Cuando se considere parcial o totalmente cumplimentado el seguimiento de un permiso de embarque, la entidad deberá reportarlo al BCRA dentro de los 5 días hábiles de convalidada la imputación por parte de ella. La entidad deberá emitir una certificación de cumplimiento para aquellas destinaciones de exportación a consumo que acumularon imputaciones admitidas hasta alcanzar el total del monto a ingresar y liquidar. La entidad podrá considerar cumplimentado parcial o

totalmente el seguimiento de un permiso de embarque cuando cuente con los elementos que le permitan considerar que la operación se encuentra en alguna de las situaciones excepcionales detalladas en las Comunicaciones.

Si, por el contrario, no se alcanzan los extremos para dar por cumplimentado el seguimiento, la entidad encargada del seguimiento deberá realizar la denuncia de incumplido dentro de los 10 días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo para la liquidación de las divisas del permiso. Asimismo, la entidad deberá notificar cualquier modificación en la situación de un permiso de embarque que fuera previamente reportado como incumplido por ésta. En particular, en caso de certificar el cumplimiento del permiso, deberá reportar también el cierre del incumplido.

También deberá hacerse el seguimiento respecto de todas las liquidaciones de divisas en el mercado de cambios a partir del 02.09.19 que correspondan a cobros de anticipos, prefinanciaciones u otras financiaciones para las cuales se admita la aplicación de divisas de cobros de exportaciones. Al igual que en el caso de la liquidación de divisas por pagos de exportaciones, por cada operación comprendida el exportador deberá seleccionar una entidad como responsable de su seguimiento, que realizará el seguimiento y emitirá los certificados de cumplimiento o las denuncias de incumplimiento, según corresponda. En el caso de financiaciones otorgadas por entidades financieras locales, el seguimiento estará a cargo de la entidad que otorgó la financiación hasta su cancelación total. En los restantes casos, el seguimiento quedará inicialmente a cargo de la entidad que dé curso a la liquidación por el mercado de cambios, pudiendo el exportador modificarla posteriormente en la medida que no se hayan registrado aplicaciones de divisas a la cancelación de la misma. La entidad deberá verificar: i) el carácter genuino de la operación de financiamiento y su concordancia con el tipo de operación declarado; ii) que el exportador ha cancelado al acreedor con posterioridad al 02.09.19 un monto equivalente al cual se solicita la certificación de aplicación, como consecuencia de utilización de las divisas correspondientes al permiso indicado; iii) que, en caso de corresponder, por la operación cancelada se ha dado cumplimiento al “Relevamiento de activos y pasivos externos”. La entidad deberá también registrar en sus bases de datos cualquier otra circunstancia de la que tome conocimiento y que implique una reducción del monto del principal adeudado y disponible para aplicación, no derivada de la aplicación de cobros de exportación de bienes, como ser: cancelación de prefinanciaciones con aplicación de anticipos, cancelaciones concretadas con la aplicación de servicios, devolución de financiaciones del exterior a través del mercado de cambios, condonación del acreedor, etc.

b) Servicios

Se establece la obligación de ingresar y liquidar en el mercado de cambios los cobros de prestaciones de servicios realizados por un residente a favor de un no residente, cualquiera fuere el lugar de la prestación (incluso la República Argentina), fijándose un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de su percepción en el exterior o en el país, o de su acreditación en cuentas del exterior.

c) Excepción general para la obligación de liquidación

La obligación de liquidación no se aplica a la exportación de bienes o servicios, si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- i) Los fondos se depositarán en una cuenta bancaria local del exportador, denominada en moneda extranjera;
- ii) El ingreso en la cuenta local se realiza dentro del plazo de liquidación aplicable en cada caso en virtud de las Comunicaciones;
- iii) Los fondos así depositados se aplican simultáneamente a los pagos en moneda extranjera que se permiten al exportador en virtud de las Comunicaciones (por ejemplo, el pago de deuda financiera con sujetos del exterior, el pago de facturas comerciales con proveedores del exterior, entre otros);
- iv) El pago permitido bajo esta mecánica es neutral para propósitos fiscales;
- v) El exportador presenta una declaración jurada ante el banco correspondiente, en la que declara que el pago al que se aplican los fondos está permitido por la normativa aplicable.

4. Deudas financieras con el exterior

Se establece la obligación de ingresar y liquidar en el mercado local de cambios el producido de nuevos endeudamientos financieros con el exterior que se desembolsen a partir del 1 de septiembre de 2019. Si bien no hay plazo normativo para cumplir con esta carga, el cumplimiento de esta obligación será condición para acceder al mercado de cambios para su posterior repago.

Las Comunicaciones no requieren la autorización previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para el repago de los servicios de deudas financieras con el exterior a su vencimiento, exigiendo únicamente que (a) los desembolsos efectuados a partir del 1 de septiembre de 2019 hubieran sido ingresados y liquidados y (b) que la deuda se encuentre informada en el Relevamiento, en caso de así corresponder.

En el caso de endeudamientos financieros (1) cuyos desembolsos hubieran ocurrido antes del 1° de septiembre de 2019 o (2) que no generen desembolsos por ser refinanciaciones de deudas financieras con el exterior que hubieran tenido

acceso en virtud de la normativa aplicable (en la medida que las refinanciaciones no anticipen el vencimiento de la deuda original), sólo se exigirá el segundo requisito (inscripción en el Relevamiento).

Cabe aclarar, sin embargo, que las deudas financieras originadas en la importación argentina de bienes que no encuadren como deudas comerciales por importación de bienes, deberán además cumplir con los requisitos previstos para el pago de deudas comerciales. Para mayor detalle sobre este tratamiento particular, remitimos al Punto 5 de este documento.

Respecto de la obligación de liquidación del producido de los desembolsos como condición para permitir el acceso al mercado de cambios para su repago, se contempla una excepción general para la misma, si se cumplen las siguientes condiciones:

- i) Los fondos se depositan en una cuenta bancaria local del prestatario, denominada en moneda extranjera;
- ii) Los fondos depositados se aplican inmediatamente a los pagos en moneda extranjera que se permiten al prestatario en virtud de las Comunicaciones; debiéndose aclarar que, en caso de que se aplique el nuevo endeudamiento financiero para el repago de un endeudamiento financiero preexistente, la vida promedio de ese nuevo endeudamiento deberá ser superior a la vida promedio del endeudamiento anterior;
- iii) El pago permitido bajo esta mecánica es neutral para propósitos fiscales;
- iv) El prestatario presenta una declaración jurada ante el banco correspondiente, en la que manifiesta que el pago al que se aplican los fondos está permitido por la normativa aplicable.

Respecto de la precancelación de deudas financieras con el exterior, se permite sin necesidad de autorización del BCRA en la medida en que la precancelación tenga lugar hasta 3 días hábiles antes al vencimiento del servicio de deuda (capital y/o intereses) respectivo.

La precancelación con una anticipación mayor a ese plazo, está sujeta a la autorización previa del BCRA, sin preverse lineamientos sobre los requisitos aplicables a ese fin. Sin embargo, esa autorización no será requerida si dicho pago anticipado se realiza con fondos de una nueva deuda financiera, siempre que (i) su vida promedio sea mayor que la de la deuda financiera precancelada; (ii) la primera fecha de pago del principal de la nueva deuda no sea anterior a la fecha de pago del principal inmediatamente posterior de la deuda precancelada; y (iii) el monto del primer servicio de capital del nuevo endeudamiento no sea mayor al monto del primer servicio de capital futuro previsto de la deuda que se cancela.

Los residentes que deban realizar pagos de servicios de deudas financieras con el exterior, pueden realizar compras de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido por la normativa cuando los fondos adquiridos sean depositados en cuentas en moneda extranjera de su titularidad abiertas en entidades financieras locales. La anterioridad en el acceso no debe superar los 5 días hábiles del plazo admitido para el pago sin conformidad del BCRA (es decir, contados a partir del tercer día hábil anterior a la fecha de vencimiento), y el acceso diario no debe superar el 20% del monto que se cancelará al vencimiento. Los fondos en moneda extranjera que no se utilicen en la cancelación del servicio de deuda comprometido, deberán liquidarse en el mercado de cambios dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento.

Por otro lado, las entidades podrán dar acceso al mercado local de cambios para realizar pagos de principal o intereses a los fideicomisos constituidos por un residente para garantizar la atención de los servicios de capital e intereses de su obligación, en la medida que verifique que el deudor hubiese tenido acceso para realizar el pago a su nombre por cumplimentar las disposiciones normativas aplicables.

Respecto a la constitución de las garantías por los montos exigibles en los contratos de endeudamiento, las entidades podrán dar acceso al mercado local de cambios a los residentes con endeudamientos financieros con el exterior con acreedores no vinculados, o a los fideicomisos constituidos en el país para garantizar la atención de los servicios de capital e intereses de tales endeudamientos, en tanto se cumplan las siguientes condiciones: (i) se trate de endeudamientos financieros y/o comerciales con el exterior que normativamente tengan acceso al mercado de cambios para su repago y en cuyos contratos se prevea la acreditación de los fondos en cuentas de garantía de futuros servicios de las deudas con el exterior; (ii) los fondos adquiridos sean depositados en cuentas abiertas en entidades financieras locales en el marco de las condiciones establecidas en los contratos (salvo para los contratos celebrados antes del 31.08.2019 que establezcan el depósito en una cuenta abierta en una entidad financiera del exterior como opción única y exclusiva, en cuyo caso las Comunicaciones permiten el depósito en dicha cuenta); (iii) las garantías acumuladas en moneda extranjera no superen el valor a pagar en el próximo vencimiento de servicios; (iv) el monto diario de acceso no supere el 20% del monto previsto en el punto anterior; y (v) la entidad interviniente haya verificado la documentación del endeudamiento externo del deudor y cuente con los elementos que le permita avalar que el acceso se realiza en las condiciones establecidas por el BCRA.

Las centrales locales de depósito colectivo de valores podrán pagar al exterior los fondos percibidos en moneda extranjera por los servicios de capital y renta de títulos del Tesoro Nacional que sean re-transferidos al exterior como parte del proceso de pago a solicitud de las centrales de depósito colectivo del exterior. En este sentido, la norma no destraba la situación para las personas jurídicas o las provincias que deben pagar sus títulos de deuda en el exterior a través de Caja de Valores S.A., atento a que el agente depositario tiene prohibido girar los dólares a cuentas de personas del exterior.

5. Pago de importaciones de bienes y servicios

El pago de importaciones de bienes no se encuentra sujeto a autorización previa del BCRA, a menos de que se trate de pagos de deudas vencidas o a la vista por importaciones de bienes a empresas vinculadas del exterior en exceso de la suma de US\$ 2 millones por mes por cliente residente. En este sentido, se considera para el cómputo a todas aquellas deudas pendientes al 31 de agosto de 2019, tanto aquellas cuyo vencimiento hubiera operado con anterioridad a dicha fecha, como las que no tuvieran fecha de vencimiento estipulada.

En este sentido, se consideran “*importaciones argentinas de bienes*” a aquellas operaciones que cuenten (o deban contar) con el correspondiente registro de ingreso aduanero de los bienes ante la Aduana de la República Argentina. El pago de importaciones de bienes comprende a todo concepto que forme parte de la condición de compra pactada registrada en la factura emitida por el proveedor del exterior.

Sumado al requisito de haber incluido la deuda financiera dentro del Relevamiento, el importador residente local deberá cumplir con los requisitos del Capítulo 10 de la Comunicación “A” 6844 del BCRA. A tal efecto, se distinguen dos tipos de pagos de importaciones argentinas de bienes: (a) pagos de importaciones que cuentan con registro de ingreso aduanero; o (b) pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente.

Asimismo, se incluyen en este régimen las deudas comerciales por importación de bienes; a saber:

- a. Financiación a cualquier plazo otorgada por el proveedor del exterior.
- b. Financiación a cualquier plazo otorgada por una agencia de crédito a la exportación del exterior para financiar la compra de importaciones argentinas de bienes u otras deudas que tengan origen en operaciones de importación en las que el acreedor sea una agencia oficial de crédito a la exportación.
- c. Financiación a cualquier plazo otorgada por una entidad financiera del exterior, donde los desembolsos en divisas se aplican, neto de gastos, directa e íntegramente al pago anticipado y/o a la vista al proveedor del exterior.
- d. Financiación a cualquier plazo otorgada por una entidad financiera local donde los desembolsos en divisas se aplican, neto de gastos, directa e íntegramente al pago anticipado y/o a la vista al proveedor del exterior.
- e. Financiación a plazos no superiores a los 365 días corridos desde la fecha de embarque otorgada por una entidad financiera local como complemento de la financiación del exterior.
- f. Financiación a cualquier plazo otorgada por una entidad financiera local como complemento de la financiación del exterior contemplada en los puntos anteriores, siempre que la misma sea otorgada con la apertura de una carta de crédito o letras avaladas, o con un crédito aprobado en firme por la entidad, con anterioridad a la fecha de embarque.
- g. Cuotas pendientes de contratos de alquiler de bienes con opción de reemplazo, compra o devolución.
- h. Las operaciones de financiación del exterior otorgadas en las condiciones de los puntos inmediatos precedentes, que registren cambios en el acreedor externo sin que se modifiquen las condiciones financieras de la misma y las restantes cláusulas contractuales del financiamiento original.
- i. Las refinanciaciones de cualquiera de las operaciones de los puntos inmediatos precedentes que fueran otorgadas por el acreedor.

Asimismo, se rigen por este Capítulo 10 las deudas de entidades financieras locales por líneas de crédito del exterior aplicadas a la financiación de importaciones de bienes y de los servicios contenidos en la condición de compra pactada, en la medida que la misma califique como deuda comercial por importación de bienes.

Los pagos por deudas originadas en importaciones de bienes que no encuadren como *deudas comerciales de importación* se registrarán por las normas que sean de aplicación para la cancelación de servicios de capital de préstamos financieros.

Las importaciones de bienes se someten al sistema de “Seguimiento de Pagos de Importaciones” (SEPAIMPO), que incorpora la información de las oficializaciones de importación y las operaciones cursadas por el mercado de cambios asociadas a importaciones de bienes. El importador deberá nominar una entidad para realizar el seguimiento en el SEPAIMPO y verificar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en las Comunicaciones.

En las operaciones que cuenten con el registro de ingreso aduanero, la entidad interviniente podrá dar acceso al mercado de cambios para el pago al exterior de importaciones, en la medida que verifique previamente que (i) cuenta con constancia del registro aduanero del ingreso al país de los bienes que originan el pago a cancelarse; (ii) cuenta con copia de factura comercial emitida en el exterior a nombre del cliente residente en el país; (iii) cuenta con copia del documento de transporte; (iv) que la documentación presentada le permita establecer la fecha de vencimiento de la obligación con el exterior por parte del importador o, en su defecto, que la operación no tiene una fecha de vencimiento pactada; y (v) que el total de los pagos realizados con imputación a la oficialización de importación, incluyendo el pago cuyo curso se está solicitando, no supera el monto facturado en la condición de compra pactada. El beneficiario del pago a realizar debe ser el proveedor del exterior o, en su caso, la entidad financiera del exterior o la agencia oficial de crédito que financió la compra, o el no residente que compró el crédito al acreedor comercial.

Los pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente incluyen (a) los pagos anticipados, (b) los pagos a la vista contra la presentación de la documentación de embarque, (c) los pagos de deudas comerciales al exterior en las que se cumplió la condición de compra pactada entre exportador e importador, y (d) la cancelación de garantías comerciales de importaciones de bienes otorgadas por entidades locales. En todos estos casos, los pagos realizados quedarán alcanzados por el seguimiento del SEPAIMPO, hasta que se acredite el ingreso de la mercadería. La entidad por la cual se cursó el pago será la entidad encargada de dicho seguimiento y de efectuar los registros correspondientes en el SEPAIMPO; y dará acceso al mercado de cambios para el pago al exterior en la medida que verifique previamente la documentación que permite determinar la existencia de una compra de bienes al exterior, donde se exige el anticipo de parte o el total de los fondos con anterioridad a la fecha de entrega de los bienes en la condición de compra pactada (y en el caso de pagos a la vista, el correspondiente documento de transporte y embarque).

En los pagos anticipados, deberá contarse con la declaración jurada del cliente de que se compromete a demostrar el registro del ingreso aduanero de los bienes dentro del plazo que corresponda según tipo de bien a importar (90 días corridos a partir de la fecha de acceso al mercado de cambios, excepto para los bienes de capital, donde el plazo se extenderá a 270 días corridos) o en su defecto, proceder en ese plazo a la liquidación en el mercado de cambios de los fondos en moneda extranjera asociados a la devolución del pago efectuado. En el caso de que el proveedor del exterior sea una contraparte vinculada con el importador o se necesiten plazos mayores para la oficialización del despacho de importación, se requerirá la previa conformidad del BCRA antes del acceso al mercado de cambios. El importador podrá solicitar una ampliación de los plazos correspondientes, sujeto a las condiciones previstas en las Comunicaciones.

En casos de importaciones con cartas de crédito o letras avaladas emitidas u otorgadas por entidades financieras locales, las entidades tendrán acceso al mercado de cambios para su cancelación al exterior al vencimiento, independientemente de la presentación por parte del importador, de la documentación requerida para cursar pagos al exterior. Asimismo, las entidades financieras tendrán acceso al mercado de cambios para la cancelación al vencimiento de líneas de crédito comerciales del exterior aplicadas a la financiación de importaciones argentinas de bienes y de los servicios contenidos en la condición de compra pactada, en la medida que la misma califique como deuda comercial.

Respecto del pago de servicios al no residentes (proveedores del exterior), el mismo se admite sin necesidad de contar con autorización del BCRA, siempre que la deuda esté registrada en el Relevamiento; excepto que se trate de pagos a empresas vinculadas, en cuyo caso se requerirá la previa conformidad del BCRA. Por medio de un mail aclaratorio, el BCRA explicó que la figura de créditos por importación analizada más arriba también es aplicable a las importaciones de servicios.

El requisito de conformidad previa del BCRA para el pago de servicios a vinculadas no es requerido para (a) el pago de primas de reaseguros en el exterior (en estos casos, la transferencia al exterior debe ser realizada a nombre del beneficiario del exterior admitido por la Superintendencia de Seguros de la Nación); (b) el pago de las emisoras de tarjetas de crédito por los giros por turismo y viajes, excepto por ciertas operaciones específicas; (c) las transferencias de agentes locales que recauden en el país los fondos correspondientes a servicios prestados por no residentes a residentes; (d) los gastos que abonen las entidades locales a entidades del exterior por su operatoria; o (e) transferencias que realicen las empresas de asistencia al viajero por los pagos de siniestros de cobertura de salud originados en servicios prestados en el exterior por terceros a sus clientes residentes.

Respecto a la constitución de las garantías por los montos exigibles en los contratos de créditos para financiar importaciones, resulta de aplicación lo explicado en el Punto 3 de este documento.

Con relación a la precancelación de deudas por importaciones de bienes y servicios, el acceso al mercado de cambios queda sujeto a la conformidad previa del BCRA.

6. Pago de dividendos y utilidades

En la actualidad, las Comunicaciones permiten el acceso al mercado de cambios para girar divisas al exterior en concepto de utilidades y dividendos a accionistas no residentes, sin la conformidad previa del BCRA, en la medida que se cumplan las siguientes condiciones:

- Las utilidades y dividendos correspondan a balances cerrados y auditados (es decir, no se permite el adelanto de dividendos).
- El monto total abonado por este concepto a accionistas no residentes, incluido el pago cuyo curso se está solicitando, no supere el monto en moneda local que les corresponda según la distribución determinada por la asamblea de accionistas. En este sentido, la entidad deberá contar con una declaración jurada firmada por el representante legal de la empresa residente o un apoderado con facultades suficientes para asumir este compromiso en nombre de la misma.
- El monto total de transferencias por este concepto cursadas a través del mercado de cambios desde el 17.01.2020, incluido el pago cuyo curso se está solicitando, no supere el 30% del valor de los nuevos aportes de inversión extranjera directa en empresas residentes ingresados y liquidados a través del mercado de cambios a partir de la mencionada fecha. A tal efecto, la entidad deberá contar con una certificación emitida por la entidad que dio curso a la liquidación respecto a que no ha emitido certificaciones a los efectos previstos en este punto por un monto superior al 30% del monto liquidado.
- El acceso se produce en un plazo no menor a los 30 días corridos desde la liquidación del último aporte que se computa a efectos del punto anterior.
- Se presente la documentación que avale la capitalización definitiva del aporte. En caso de no disponerla, deberá presentar constancia del inicio del trámite de inscripción ante el Registro Público de Comercio de la decisión de capitalización definitiva de los aportes de capital computados de acuerdo a los requisitos legales correspondientes y presentar la documentación de la capitalización definitiva del aporte dentro de los 365 días corridos desde el inicio del trámite.
- La entidad deberá verificar que el cliente haya dado cumplimiento en caso de corresponder, a la declaración de la última presentación vencida del “Relevamiento de activos y pasivos externos” por las operaciones involucradas.

Los casos que no encuadren en lo expuesto precedentemente requerirán la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios para el giro al exterior de divisas por estos conceptos.

7. Acceso al mercado de cambios para la constitución de activos externos

a. Personas Jurídicas y otras entidades

Las Comunicaciones establecen la necesidad de contar con la autorización previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios por parte de personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión y fideicomisos locales para los siguientes conceptos: (i) **A01** suscripción de instrumentos de deuda entre empresas afiliadas; (ii) **A02** inversiones inmobiliarias en el exterior de residentes; (iii) **A03** otras inversiones directas de residentes; (iv) **A04** suscripción de títulos de deuda; (v) **A06** préstamos otorgados por residentes a no residentes; (vi) **A07** depósitos en el exterior de residentes; (vii) **A08** otras inversiones en el exterior de residentes; (viii) **A09** operaciones de empresas procesadoras de pagos; y (ix) **A14** billetes asociados a operaciones entre residentes. Estos conceptos se vinculan con el concepto de “atesoramiento” (ahorro e inversiones en el exterior de residentes).

Estas disposiciones no alcanzan a las entidades autorizadas para operar en cambios, cuyas tenencias en moneda extranjera se rigen por las normas específicas aplicables.

Por su parte, las personas jurídicas no residentes requerirán la autorización previa por parte del BCRA para la compra de moneda extranjera, excepto en los siguientes casos: (a) organismos internacionales e instituciones que cumplan funciones de agencias oficiales de crédito a la exportación; (b) representaciones diplomáticas y consulares y personal diplomático acreditado en el país por transferencias que efectúen en ejercicio de sus funciones; o (c) representaciones en el país de Tribunales, Autoridades u Oficinas, Misiones Especiales, Comisiones u Órganos Bilaterales establecidos por Tratados o Convenios Internacionales, en los cuales la República Argentina es parte, en la medida que las transferencias se realicen en ejercicio de sus funciones.

(b) Personas Humanas

Las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios a las personas humanas residentes para la formación de activos externos (códigos de conceptos **A01, A02, A03, A04, A06, A07, A08, A09, y A14**) y remisión de ayuda familiar, sin la conformidad previa del BCRA, en la medida que no se supere el equivalente de US\$ 200 (doscientos dólares estadounidenses) en el mes calendario en el conjunto de las entidades y por el conjunto de los conceptos señalados. Cuando las sumas adquiridas/transferidas por estos conceptos superen el equivalente de US\$ 100 mensuales, las operaciones deberán cursarse con débito a cuentas locales.

Se establece como requisito adicional la presentación de una declaración jurada por parte del cliente respecto a que los fondos comprados no serán destinados a la compra en el mercado secundario de títulos valores dentro de los 5 días hábiles a partir de la fecha de liquidación de dicha operación de cambio. Por otro lado, las personas humanas que adquieran títulos valores mediante liquidación en moneda extranjera, están obligadas a mantenerlos en la cartera del comprador por un periodo no menor a 5 días hábiles desde la fecha de liquidación de la operación, antes de ser vendidos o transferidos a otras entidades depositarias. Constituye una excepción a este plazo la venta de los títulos valores contra la misma jurisdicción de liquidación o especie que la compra. De acuerdo con la Comunicación “B” 11892 del BCRA, se trata de aquellas operaciones liquidadas en moneda extranjera en la misma especie (“dólar MEP” o “Dólar cable”).

El BCRA informará periódicamente a las entidades autorizadas a operar en cambios la identidad de las personas humanas que hayan excedido el límite mensual de compra, a las cuales no podrán dar acceso al mercado de cambios para la compra de moneda extranjera en el marco de las operaciones contempladas.

La transferencia de divisas de las personas humanas desde sus cuentas locales en moneda extranjera a cuentas bancarias propias en el exterior se puede efectuar sin restricciones. No obstante, el acceso de las personas humanas residentes al mercado de cambio para transferir divisas al exterior, dentro de los límites mensuales para los conceptos comprendidos en la constitución de activos externos, debe tener como destino cuentas bancarias de su titularidad en el exterior y ser acompañadas de una declaración jurada de que no han efectuado venta de títulos valores con liquidación local en moneda extranjera en los últimos 5 días hábiles.

Los retiros de efectivo en el exterior con tarjetas de débito locales sólo podrán ser efectuadas con débito en cuentas locales del cliente en moneda extranjera (es decir, que se debitarán en moneda extranjera de las cuentas en moneda extranjera, y no en pesos).

Las Comunicaciones habilitaron el acceso al mercado de cambios de las personas humanas para la compra de moneda extranjera a ser aplicada simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente. El acceso será otorgado en la medida que cuente con las siguientes características: (i) se trate de fondos provenientes de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales, o el programa PROCREAR; (ii) en caso de existir codeudores, el acceso se registre en forma individual a nombre de cada persona humana por hasta el monto prorrateado que les corresponda; (iii) considerando el total de los codeudores el acceso se realiza por hasta el monto del préstamo o el equivalente a 100.000 dólares estadounidenses, el monto que resulte menor; (iv) cada codeudor firme una declaración jurada en la cual se compromete a no adquirir divisas correspondientes a formación de activos externos, remisión de ayuda familiar o la operatoria con derivados, por el tiempo que resulte necesario hasta completar el monto adquirido bajo este régimen; y (v) el total de los fondos destinados a la compra, tanto en moneda local como en moneda extranjera sean depositados o transferidos simultáneamente a una cuenta en una entidad financiera a nombre del vendedor de la propiedad.

En cuanto a los consumos con tarjetas en el exterior, el mismo no está limitado como regla general; excepto cuando tales pagos se originen, en forma directa o indirecta a través del uso de redes de pagos internacionales, en las siguientes operaciones: (a) la participación en juegos de azar y apuestas de distinto tipo y/o, (b) la transferencia de fondos a cuentas en Proveedores de Servicios de Pago y/o, (c) la transferencia de fondos a cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados el exterior y/o, (d) la realización de operaciones cambiarias en el exterior y/o, (e) la adquisición de criptoactivos en sus distintas modalidades. En estos casos particulares, las tarjetas emisoras deberán contar con la previa conformidad del BCRA para girar los dólares correspondientes al exterior; por lo que es de esperar que bloqueen esas operatorias para sus clientes. A mayor abundamiento, solo se permite realizar retiros de adelanto en efectivo mediante tarjeta de crédito en el exterior por hasta US\$ 50 por operación.

Cuando el emisor de la tarjeta sea una entidad financiera, el titular podrá cancelar los consumos realizados en moneda extranjera en esta última moneda o en pesos, debiendo aplicar como máximo en este caso el tipo de cambio vendedor (aplicable para operaciones efectuadas por ventanilla o a través de medios electrónicos, según corresponda) de la entidad emisora de la tarjeta del momento de cancelación –o día hábil inmediato anterior cuando el pago se efectúe un día inhábil–. En los casos donde los clientes hayan pactado el débito automático del resumen de la tarjeta en cuentas de la propia entidad emisora, aplicará el tipo de cambio vendedor para operaciones efectuadas a través de medios electrónicos de pago del cierre del mismo día hábil del pago. Todo ello, con más el pago del impuesto PAIS (30% sobre el monto del consumo al exterior), en caso de corresponder.

Por su parte, las personas humanas no residentes requerirán la autorización previa por parte del BCRA para la compra de moneda extranjera, excepto las transferencias al exterior a nombre de personas humanas que sean beneficiarias de jubilaciones y/o pensiones abonadas por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), por hasta el monto abonado por dicho organismo en el mes calendario y en la medida que la transferencia se efectúe a una cuenta bancaria de titularidad del beneficiario en su país de residencia registrado.

(c) Enajenación de Activos No Financieros

La percepción por parte de residentes de montos en moneda extranjera por la enajenación de activos no financieros no producidos deberá ingresarse y liquidarse en el mercado de cambios dentro de los cinco días hábiles de la fecha de percepción de los fondos, tanto en el país o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior.

Las Comunicaciones explicitan que se considerarán enajenaciones de activos no financieros no producidos aquellas transacciones en las que tiene lugar el traspaso de activos intangibles asociados con los derechos de propiedad económica de, entre otros, derechos de pesca, derechos minerales y espacio aéreo y electromagnético, los pases de deportistas –incluyendo los derechos de formación de deportistas percibidos a partir de operaciones entre terceros– y, en caso que se vendan por separado de la empresa propietaria: patentes, derechos de autor, concesiones, arrendamientos, marcas registradas, logotipos y dominios de Internet.

A raíz de las dudas surgidas acerca de este concepto, el BCRA aclaró extraoficialmente que la compraventa de inmuebles o propiedades entre personas humanas o jurídicas del sector privado en ningún caso queda comprendida en la definición de activos financieros no producidos.

Aplica aquí la excepción general para la obligación de liquidación del precio de venta, si se cumplen las siguientes condiciones:

- i) Los fondos se depositarán en una cuenta bancaria local del vendedor, denominada en moneda extranjera;
- ii) El depósito en la cuenta local se realiza dentro del plazo de liquidación aplicable en cada caso en virtud de las Comunicaciones;
- iii) Los fondos así depositados se aplican inmediatamente a los pagos en moneda extranjera que se permiten al vendedor en virtud de las Comunicaciones (por ejemplo, el pago de la deuda externa, el pago de facturas comerciales extranjeras, entre otros);
- iv) El pago permitido bajo esta mecánica es neutral para propósitos fiscales;
- v) El vendedor presenta una declaración jurada ante el banco correspondiente, en la que declara que el pago al que se aplican los fondos se encuentra permitido en virtud de la normativa aplicable.

8. Operaciones entre residentes

La norma prohíbe el acceso al mercado de cambios para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes que se celebren a partir del 1 de septiembre de 2019 y se aclara que en el caso de obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30 de agosto de 2019, se podrá acceder al mercado de cambios, pero a su vencimiento. En este sentido, las Comunicaciones aclaran que las obligaciones negociables emitidas por residentes locales mediante oferta pública con anterioridad al 30 de agosto de 2019 califican como “*obligaciones instrumentadas mediante registro público*”, permitiendo de esa forma el acceso al mercado de cambios para su pago. La anterioridad en el acceso no debe superar los 5 días hábiles de la fecha de vencimiento, en cuyo caso el acceso diario no debe superar el 20% del monto que se cancelará al vencimiento.

En cuanto a las emisiones de residentes de títulos de deuda con registro público en el país a partir del 29/11/2019, denominadas y suscriptas en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en el país en moneda extranjera, deberán ser liquidadas en el mercado de cambios como requisito para el posterior acceso al mismo a los efectos de atender sus servicios de capital e intereses. En el caso de las entidades, lo previsto en el párrafo precedente se considerará cumplido con el ingreso de los fondos a la Posición general de cambios (PGC).

Asimismo, se permite el acceso al mercado de cambios para el pago, a su vencimiento, de las nuevas emisiones de títulos de deuda que se realicen con el objeto de refinanciar obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30 de agosto de 2019; siempre que conlleven un incremento de la vida promedio de las obligaciones.

Por otra parte, las financiaciones que otorguen las entidades financieras en moneda extranjera a clientes del sector privado no financiero deben ser liquidadas en el mercado local de cambios al momento de su desembolso. Como contrapartida, la norma establece como excepción a esta prohibición a los pagos por parte de los clientes de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjeta de crédito.

9. Derivados

Como regla general, deberá solicitarse la previa conformidad del BCRA para la totalidad de la operatoria vinculada a la concertación de operaciones de derivados en moneda extranjera: pago de primas, constitución de garantías y

cancelaciones que correspondan de operaciones de futuros, forwards, opciones y otros derivados. Sin esa conformidad previa, todas las liquidaciones deberán efectuarse en moneda local.

Las Comunicaciones expresamente aclaran que esta restricción no alcanza a (a) las entidades autorizadas a operar en cambios, cuyas tenencias en moneda extranjera se rigen por las normas específicas aplicables; (b) swaps de intereses y derivados de cobertura de intereses relacionados con endeudamientos financieros, siempre que dichos endeudamientos financieros estén debidamente registrados en el Relevamiento y que la cobertura del derivado se realice hasta un monto igual a dichos endeudamientos (el cliente que acceda al mercado de cambios usando este mecanismo deberá nominar a una entidad para que realice el seguimiento de la operación y firmar una declaración jurada en la que se compromete a ingresar y liquidar los fondos que resulten a favor del cliente local como resultado de dicha operación, o como resultado de la liberación e los fondos de las garantías constituidas, dentro de los 5 días hábiles siguientes); y (c) las operaciones de derivados de personas físicas hasta el límite de los US\$200 por mes, por persona, por el total de las entidades financieras y cambiarias del sistema local, y por el total de los conceptos indicados.

10. Operaciones de contado con liquidación

Respecto de las llamadas operaciones de “contado con liquidación”, las Comunicaciones sólo limitan la posibilidad de recurrir a aquellas respecto de las entidades financieras y cambiarias sujetas a supervisión del BCRA al establecer que no podrán adquirir con liquidación en moneda extranjera títulos valores en el mercado secundario (no se limita la suscripción primaria de títulos valores). Asimismo, se prohíbe a las entidades financieras y cambiarias utilizar tenencias de su Posición General de Cambios para la realización de pagos a proveedores locales.

Las Comunicaciones no restringen hasta el momento la operatoria respecto del resto de los sujetos residentes. No obstante, los Decretos autorizan al BCRA a establecer reglamentaciones que eviten prácticas y operaciones tendientes a eludir, a través de títulos públicos u otros instrumentos, las medidas adoptadas en los Decretos; por lo que el BCRA cuenta con facultades delegadas para limitar las operaciones de contado con liquidación, en caso de así decidirlo.

En la práctica, la operación de contado con liquidación por parte de las personas humanas ha sido restringida, por las obligaciones de mantenimiento de títulos en cartera descriptas en la Sección 7(b) del presente.

11. Régimen Penal Cambiario

Las Comunicaciones aclaran que cualquier incumplimiento a sus disposiciones se encontrará alcanzado por la Ley N° 19.359 sobre Régimen Penal Cambiario.

La mencionada ley establece las siguientes sanciones para el caso de incumplimiento con la normativa cambiaria:

- a) Multa de hasta diez veces el monto de la operación en infracción, la primera vez.
- b) Prisión de uno a cuatro años en el caso de primera reincidencia o una multa de tres a diez veces el monto de la operación en infracción.
- c) Prisión de uno a ocho años en el caso de segunda reincidencia y el máximo de la multa fijada en los incisos anteriores.
- d) Si la multa impuesta en el caso del inciso a) no hubiese sido superior a tres veces el monto de la operación en infracción, la pena privativa de libertad a que se refiere el inciso b), será de un mes a cuatro años.
- e) En todos los supuestos anteriores podrá aplicarse conjuntamente, suspensión hasta diez años o cancelación de la autorización para operar o intermediar en cambios e inhabilitación hasta diez años para actuar como importador, exportador, corredor de cambio o en instituciones autorizadas para operar en cambios.
- f) Cuando el hecho hubiese sido ejecutado por los directores, representantes legales, mandatarios, gerentes, síndicos o miembros del consejo de vigilancia de una persona jurídica, con los medios o recursos facilitados por la misma u obtenidos de ella con tal fin, de manera que el hecho resulte cumplido en nombre, con la ayuda o en beneficio de la misma, la persona jurídica también será sancionada de conformidad con las disposiciones de los incisos a) y e).

La multa se hará efectiva solidariamente sobre el patrimonio de la persona jurídica y sobre los patrimonios particulares de los directores, representantes legales, mandatarios, gerentes, síndicos o miembros del consejo de vigilancia que hubiesen intervenido en la comisión del hecho punible.

g) En el caso de falsa declaración, si el infractor rectificase la misma en forma espontánea dentro del término de quince días de cometida la infracción, se fijará la multa en un cuarto de la que hubiese correspondido de no mediar dicha rectificación y no se tendrá en cuenta esa penalidad a los efectos de la reincidencia prevista por esta Ley.

El BCRA tiene a su exclusivo cargo el proceso de sumario a los fines de establecer el incumplimiento en que incurrió el sumariado y la sanción aplicable. De este modo, dictará las resoluciones que sean necesarias para la conclusión de

la causa y elevará las actuaciones al Presidente del BCRA a fin de remitirlas al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Penal Económico de la Capital Federal o al Juzgado Federal de Primera Instancia con asiento en la Provincia según corresponda, quien dictará sentencia.

Una vez formado el expediente, se dará traslado de las imputaciones al sumariado por el término de diez días a los fines de que el mismo presente su defensa y ofrezca prueba. Las pruebas deberán sustanciarse en un plazo que no exceda de veinte días con la intervención del sumariado, y las audiencias serán públicas en cuanto no se soliciten que sean reservadas o no exista para ello interés público en contrario.

Sustanciada la prueba, el sumariado podrá presentar memorial dentro de los cinco días de notificado el auto que clausura el período de recepción de la prueba. El BCRA deberá remitir las actuaciones al juzgado correspondiente, dentro de los quince días de vencido el plazo dispuesto en el inciso anterior.

Las decisiones que se dicten durante la sustanciación del sumario son irrecurribles, salvo que impliquen un manifiesto gravamen irreparable.

Es importante señalar que en el proceso no será aplicable la Ley 19.549 de Procedimientos Administrativos, sino que, en lo pertinente y en forma supletoria, se aplicarán las disposiciones del Código Procesal Penal.

El Juzgado Nacional de Primera Instancia que resulte competente resolverá sobre las impugnaciones efectuadas, sin otra sustanciación, salvo las medidas que estime útiles para mejor proveer. También podrá practicar las pruebas que hayan sido denegadas por la jurisdicción administrativa, cuando el impugnante hubiese insistido en ella al interponer el recurso y el juzgado decidiese su procedencia.

Las resoluciones definitivas dictadas por el juzgado interviniente serán recurribles con efecto suspensivo ante la respectiva Cámara del fuero, dentro de los diez días de su notificación. El recurso de apelación deberá interponerse y fundarse ante el juzgado interviniente, el cual lo elevará a Cámara, juntamente con el expediente, en el término de diez días.

Para un detalle de la totalidad de las regulaciones cambiarias y al ingreso de capitales y vigentes al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio web del Ministerio de Hacienda (www.minhacienda.gob.ar), del Ministerio de Finanzas (www.minfinanzas.gob.ar) y/o del BCRA (www.bcr.gov.ar), según corresponda.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Nuevas Acciones Preferidas, de la disposición de las Acciones Ordinarias y Obligaciones Negociables Convertibles, y del canje de los Derechos de Intereses Diferidos. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Nuevas Acciones Preferidas, ni con la disposición de las Acciones Ordinarias y las Obligaciones Negociables Convertibles, ni el canje de los Derechos de Intereses Diferidos. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos. Asimismo, es importante destacar que recientemente se ha sancionado la Ley 27.541, reglamentada por el Decreto 99/2019, que ha introducido modificaciones en el régimen impositivo de la República Argentina. Algunos aspectos de las modificaciones se encuentran pendientes de reglamentación y su alcance aún genera ciertas dudas interpretativas en la doctrina. Por ello, es importante que los inversores consulten con sus propios asesores impositivos.

Participar en las Ofertas implica ciertas consecuencias impositivas, incluyendo sin limitación la posibilidad de que los resultados provenientes de la disposición de las Acciones Ordinarias, de las Obligaciones Negociables Convertibles y de los Derechos de Intereses Diferidos en el marco de la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias y la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles estén gravados por el impuesto a las ganancias previsto Ley de Impuesto a las Ganancias (en adelante, "LIG"), y en el Decreto N° 1344/1998 reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias (el "Decreto LIG"). A continuación, se describen resumidamente estas implicancias.

Acciones Ordinarias

Impuesto sobre las ganancias de capital

Personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en la República Argentina

Los resultados provenientes de la disposición de las Acciones Ordinarias como consecuencia de la participación en la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias realizada por personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas en Argentina a fines fiscales estarán exentas del impuesto a las ganancias, en tanto (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la Comisión Nacional de Valores. En atención a las particulares características de la transacción referida en la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias y de la inexistencia de antecedentes judiciales o administrativos referidos a la aplicación de la citada exención a este tipo de operaciones, recomendamos a los inversores consultar a sus asesores impositivos respecto de la procedencia de esta exención.

En caso que no proceda la aplicación de la referida exención, la ganancia de capital derivada de la disposición de las Acciones Ordinarias obtenida por personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas en Argentina a fines fiscales estará gravada a una alícuota del 15% sobre la ganancia neta de la operación. Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de acciones como el caso de las Acciones Ordinarias sólo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

Sujetos Empresa residentes en Argentina

"Sujetos Empresa" significa las sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones, las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades en comandita simple, las asociaciones civiles y fundaciones, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1 de la Ley N° 22.016, los fideicomisos constituidos conforme las disposiciones de la Ley N° 24.441 (actualmente de conformidad con lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación) - excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepción que no es aplicable en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea Beneficiario del Exterior-, los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del Artículo 1 de la Ley N° 24.083, toda otra clase de sociedades o empresas unipersonales constituidas en el país, los comisionistas, rematadores, consignatarios y demás auxiliares de comercio no incluidos expresamente en la cuarta categoría del impuesto a las ganancias.

Las ganancias de capital obtenidas por los Sujetos Empresa derivadas de la venta, canje u otra forma de enajenación (tales como la disposición involucrada en caso de participar en la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias) de las Acciones Ordinarias, estarían sujetas al impuesto a las ganancias a una alícuota del 30%. La Ley 27.430 publicada en el Boletín Oficial el 29.12.2017 (en adelante, la “Reforma”) ha reducido al 30% la alícuota para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 (anteriormente la alícuota era del 35%). Para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2020 en adelante, la alícuota será del 25%. Sin embargo, el artículo 48 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541* dispuso la suspensión hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, de lo dispuesto en el artículo 86 incisos d) y e) de la Reforma. Por lo tanto, mientras dure el período de suspensión indicado, la alícuota de impuesto a las ganancias para los Sujetos Empresa será del 30% (y no del 25%), y sobre los dividendos y utilidades que distribuyan a personas humanas, sucesiones indivisas y/o beneficiarios del exterior, corresponderá aplicar la alícuota del 7% (y no del 13%). Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de las acciones solo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

Beneficiarios del exterior

Los beneficiarios del exterior (comprendidos en el Título V de la LIG, que se refiere a personas físicas, sucesiones indivisas o personas ideales residentes en el extranjero que obtengan una renta de fuente argentina) (“**Beneficiarios del Exterior**”) estarán exentos de impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Acciones Ordinarias, en tanto (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Adicionalmente, se requiere para gozar de la exención que los Beneficiarios del Exterior no residan en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. Si no se cumplen estos requisitos, los Beneficiarios del Exterior estarán sujetos a impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Acciones Ordinarias. Según fuera aclarado en el Decreto 279/2018 (B.O. 09.04.2018), en el caso de que la exención no resulte aplicable por efecto de que el beneficiario del exterior resida en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, la alícuota será del 35%, aplicable sobre la ganancia neta. En el caso de que la exención no resulte aplicable por no verificarse el resto de los requisitos, la alícuota será del 15%. Por su parte, la Resolución General (AFIP) 4227/2018 (B.O. 12.04.2018), reglamentó –entre otras cuestiones- el mecanismo de retención e ingreso al fisco del impuesto por las ganancias de capital obtenidas por parte de los Beneficiarios del Exterior. La ganancia neta puede determinarse de dos maneras – a elección del beneficiario de la renta- esto es: (i) mediante la presunción de que el 90% del precio de venta de las Acciones Ordinarias constituye la ganancia neta de la operación; o bien (ii) calculando la misma como el precio de venta de las Acciones Ordinarias menos su costo de adquisición y los gastos realizados en el país necesarios para la obtención, mantenimiento y conservación de la respectiva renta.

Impuesto al valor agregado

La entrega de las Acciones Ordinarias conforme a la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias se encuentra exenta del impuesto al valor agregado, en virtud del artículo 7° inciso b) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (el “**ICD**”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N°21.526, y sus modificaciones (la “**Ley de Entidades Financieras**”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

* Publicada en el Boletín Oficial el día 23 de diciembre de 2019.

De acuerdo con el Decreto 380/01 (con sus modificatorias y complementarias), las siguientes operaciones se considerarán gravadas bajo la Ley 25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilicen cuentas abiertas; y (ii) todo movimiento o entrega de fondos, aun cuando fueran realizados en efectivo, que cualquier persona, incluyendo entidades reguladas por la ley de entidades financieras, realice a su nombre o a nombre de un tercero, cualesquiera sean los medios empleados para su formalización. La Resolución 2111/06 de la AFIP establece que movimiento o entrega de fondos son aquellos efectuados mediante sistemas de pago organizados para reemplazar el uso de cuentas bancarias en actividades económicas.

De conformidad con el art. 13 del Decreto N° 380/2001 (según las modificaciones introducidas por el Decreto 409/2018) en el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, podrán computar como crédito de impuesto del Impuesto a las Ganancias o de la contribución sobre el capital de las cooperativas, en las declaraciones juradas anuales o en sus respectivos anticipos, el 33% de los importes liquidados por las acreditaciones y débitos en dichas cuentas. Asimismo, los sujetos que tengan a su cargo el gravamen por los hechos imposables comprendidos en los incisos b) y c) del artículo 1 de la Ley 25.413, alcanzados por la tasa general del 1,2%, podrán computar como crédito de impuestos o de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los mencionados hechos. En el caso de micro, pequeñas y medianas empresas registradas como tales de acuerdo a lo dispuesto en la legislación argentina, el porcentaje de pago a cuenta en el impuesto a las ganancias puede ser mayor, según sea el caso.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación "A" 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. (Para más información ver artículo 10, inciso (s) del anexo del Decreto N° 380/2001 y su adenda por el Decreto N° 1.364/04). Para la procedencia de ciertas exenciones y/o reducciones de alícuota de este impuesto puede ser necesario el cumplimiento del registro de las cuentas bancarias ante la autoridad fiscal (AFIP-DGI) de acuerdo a lo establecido en la Resolución General AFIP N° 3900.

La ley 27.432 (promulgada y publicada en el Boletín Oficial el día 29 de diciembre de 2017), acordó la prórroga de este impuesto hasta el 31 de diciembre del 2022, inclusive. Además, esa norma estableció que el Poder Ejecutivo Nacional podrá disponer que el porcentaje del impuesto previsto en la ley 25.413 y sus modificaciones que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley (i.e. 30 de Diciembre de 2017) no resulte computable como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, se reduzca progresivamente en hasta un veinte por ciento (20%) por año a partir del 1° de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la Ley 25.413 y sus modificaciones como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

De acuerdo a lo establecido por la Ley 27.541, se incluyó a los débitos originados en extracciones en efectivo bajo cualquier forma, como operaciones gravadas, con excepción de los efectuados en cuentas cuyos titulares sean personas físicas o personas jurídicas que revistan y acrediten la condición de Micro y Pequeñas Empresas en los términos del art. 2 de la ley 24.467.

Impuesto sobre los ingresos brutos

Si bien es un impuesto de carácter provincial sobre el que cada jurisdicción aplica su propia regulación y la alícuota vigente puede variar en cada una de ellas, en principio, el impuesto sobre los ingresos brutos no resultaría aplicable en la venta de las Acciones Ordinarias, en la medida que no se manifieste la condición de habitualidad. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires actualmente se encuentran exentos del impuesto sobre los ingresos brutos toda operación sobre acciones. No obstante, sugerimos analizar la legislación aplicable en cada jurisdicción.

Impuesto de sellos

En determinadas provincias argentinas en el caso que la transferencia de las Acciones Ordinarias se realice, formalice o tenga efectos en alguna de dichas jurisdicciones por medio de acuerdos por escrito, tales acuerdos pueden estar sujetos al impuesto de sellos. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actualmente se encuentran exentos del impuesto de sellos, los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones debidamente autorizadas para su oferta pública por la CNV, como es el caso de las Acciones Ordinarias. No obstante, sugerimos analizar la legislación correspondiente en cada jurisdicción en caso que sea aplicable.

Obligaciones Negociables Convertibles y Derechos de Intereses Diferidos

Impuesto sobre las ganancias de capital y rendimiento del capital

Personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en la República Argentina

A partir de la vigencia de las disposiciones de la ley 27.541, los intereses de las obligaciones negociables y los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta, o disposición de obligaciones negociables obtenidos por personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina se encuentran sometidos al tratamiento que se describe a continuación.

La ganancia obtenida en concepto de intereses o rendimientos de obligaciones negociables por parte de esos sujetos queda alcanzada a la alícuota progresiva según la escala prevista en el art. 94 de la LIG (que llega al 35%).

La ganancia de capital por la venta de obligaciones negociables realizada por esos sujetos queda alcanzada a una alícuota del 5% (en caso de valores en moneda nacional sin cláusula de ajuste) o del 15% (en caso de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera). El Poder Ejecutivo Nacional se encuentra facultado a incrementar la alícuota del 5% hasta el 15% siempre que medien informes técnicos fundados, basados en variables económicas, que así lo justifiquen.

La ganancia bruta por la enajenación de las obligaciones negociables realizada por personas humanas residentes en Argentina y/o por sucesiones indivisas radicadas en Argentina se determina deduciendo del precio de transferencia el costo de adquisición. De tratarse de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera, las actualizaciones y diferencias de cambio no son consideradas como integrantes de la ganancia bruta.

Asimismo, el art. 33 de la Ley 27.541 dispuso el restablecimiento de la vigencia de las normas derogadas por los incisos b), c) y d) del artículo 81 de la ley 27.430. En virtud de ello, los resultados que obtengan personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina en concepto de intereses o rendimientos de obligaciones negociables estarán exentos del impuesto a las ganancias, si se cumplen los requisitos establecidos en el art. 36 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576.

De conformidad con el artículo 36 de la mencionada ley, la exención aplicará en la medida que se cumplan los siguientes requisitos y condiciones (los “Requisitos y Condiciones de Exención”):

(i) se trate de obligaciones negociables que sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV, en cumplimiento de la Ley de Mercados de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables de la CNV;

(ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las obligaciones negociables deberán ser utilizados por el emisor para (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país; (iii) integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos; (iv) a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; (v) a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al público inversor a través del prospecto; y (vi) si la emisora es una entidad financiera en el marco de la Ley de Entidades Financieras (según éste término se define más abajo), los fondos podrán ser destinados al otorgamiento de préstamos siempre y cuando los tomadores de dichos préstamos los utilicen para los destinos antes especificados.

(iii) el emisor deberá acreditar ante la CNV, en el tiempo y forma que determinen las reglamentaciones aplicables, que los fondos obtenidos de la oferta de las obligaciones negociables fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el apartado anterior.

Las Normas de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos con respecto a la colocación pública de obligaciones negociables. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos que hubiera correspondido a los tenedores. En tal caso, el emisor debería tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima prevista en el artículo 94 de la LIG sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores. La AFIP reglamentó mediante la Resolución General N°1516/2003, modificada por la Resolución General N°1578/2003, el mecanismo de ingreso del Impuesto a las Ganancias por parte de la emisora en el supuesto en que se entienda incumplido alguno de los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

Por su parte, y de conformidad con el artículo 34 de la Ley 27.541 que incorporó un último párrafo al inciso u) del art. 26 de la LIG, la ganancia obtenida por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina derivada de la compraventa, permuta o disposición de obligaciones negociables se encuentra exenta del Impuesto a las Ganancias,

en la medida que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV, sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 109 de la LIG.

El canje de Derechos de Intereses Diferidos por Nuevas Acciones Preferidas por parte de personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina se encuentra gravado por el impuesto a las ganancias. El rendimiento (intereses) derivado de la colocación de capital en las Obligaciones Negociables Convertibles se encuentra sometido al tratamiento descrito anteriormente y el canje por las Nuevas Acciones Preferidas constituye el pago de dicho rendimiento (pago en especie).

Sujetos Empresa residentes en Argentina

Las ganancias de capital obtenidas por los Sujetos Empresa derivadas de la venta, canje u otra forma de enajenación (tales como la disposición involucrada en caso de participar en la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles) de las Obligaciones Negociables Convertibles, están sujetas al impuesto a las ganancias a una alícuota del 30%. La Ley 27.430 publicada en el Boletín Oficial el 29.12.2017 ha reducido al 30% la alícuota para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 (anteriormente la alícuota era del 35%). Para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2020 en adelante, la alícuota sería del 25%. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el artículo 48 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541 dispuso la suspensión hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, de lo dispuesto en el artículo 86 incisos d) y e) de la Reforma. Por lo tanto, mientras dure el período de suspensión indicado, la alícuota de impuesto a las ganancias para los Sujetos Empresa será del 30% (y no del 25%), y sobre los dividendos y utilidades que distribuyan a personas humanas, sucesiones indivisas y/o beneficiarios del exterior, corresponderá aplicar la alícuota del 7% (y no del 13%). Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de las Obligaciones Negociables Convertibles sólo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas. El canje de Derechos de Intereses Diferidos por Nuevas Acciones Preferidas por parte de Sujetos Empresa se encuentra gravado por el Impuesto a las Ganancias. El rendimiento (intereses) derivado de la colocación de capital en las Obligaciones Negociables Convertibles se encuentra gravado por el impuesto a las ganancias y el canje por las Nuevas Acciones Preferidas constituye el pago de dicho rendimiento (pago en especie).

Beneficiarios del exterior

Por último, la Reforma establece que tanto los intereses de obligaciones negociables como las ganancias de capital obtenidas de la compraventa, cambio, permuta o disposición de obligaciones negociables que obtienen los beneficiarios del exterior (comprendidos en el Título V de la LIG, que se refiere a personas físicas, sucesiones indivisas o personas ideales residentes en el extranjero que obtengan una renta de fuente argentina) (“Beneficiarios del Exterior”) se encuentran exentos del impuesto a las ganancias en virtud de lo dispuesto por el inciso u) del artículo 26 de la LIG, en la medida en que se trate de obligaciones negociables a que se refiere el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y siempre que tales beneficiarios no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. En relación a esta exención se establece que la CNV está facultada a reglamentar y fiscalizar, en el ámbito de su competencia, las condiciones establecidas en el artículo 26 inciso u) de la LIG de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales.

Asimismo, en tanto el inciso u) del Artículo 26 de la LIG exime a los beneficiarios del exterior respecto de los intereses y/o ganancias de capital derivadas de las obligaciones negociables a que se refiere el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables (con las recientes modificaciones introducidas por la Ley 27.440), los pagos de intereses y/o ganancias de capital sobre estos títulos están exentos en la medida que se emitan en cumplimiento de lo dispuesto en dicha ley y se satisfagan los Requisitos y Condiciones de Exención.

De conformidad con la reglamentación establecida en el Decreto N° 279/2018 (publicado en el Boletín Oficial de la Nación 9/04/2018), cuando los intereses de obligaciones negociables como las ganancias de capital obtenidas de la compraventa, cambio, permuta o disposición de obligaciones negociables que obtienen los Beneficiarios del Exterior no resultaren exentos en los términos del inciso u) del artículo 26 de la LIG (es decir, cuando las obligaciones negociables no cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención), dichos resultados quedarán alcanzados a una alícuota del 35%, que deberán aplicarse sobre la ganancia neta presunta establecida en el art. 104 de la LIG. En el caso de ganancias de capital derivadas de la enajenación de las obligaciones negociables, la ganancia neta presumida por la LIG es el 90% del precio de venta, o bien, la diferencia entre el precio de venta y el costo de adquisición de las obligaciones negociables. En el caso de ganancias por el rendimiento de las obligaciones negociables (intereses), la ganancia neta presumida por la ley será el 43%, o el 100%, dependiendo de que el acreedor del exterior sea o no, respectivamente, una entidad bancaria o financiera (bajo supervisión del respectivo banco central u organismo equivalente) radicada en jurisdicciones no consideradas de nula o baja tributación o se trate de jurisdicciones que hayan suscripto con la República Argentina convenios de intercambio de información y además, que por aplicación de sus

normas internas no pueda alegarse secreto bancario, bursátil, o de otro tipo, ante el pedido de información del respectivo fisco.

Por su parte, la Resolución General (AFIP) 4227/2018 (publicada en el Boletín Oficial el 12.04.2018), estableció el mecanismo de retención e ingreso del impuesto que con carácter de pago único y definitivo corresponde efectuar por ganancias obtenidas por Beneficiarios del Exterior como resultado de inversiones financieras, entre otros supuestos, en el caso de obligaciones negociables (rendimientos y enajenación). La norma establece los conceptos sujetos a retención, los sujetos obligados a practicarla, la forma de determinación del importe a retener, y el mecanismo de ingreso. Entre las disposiciones introducidas por la Resolución se destaca la implementación de un mecanismo de transferencia bancaria internacional cuando el impuesto deba ser ingresado directamente por el beneficiario del exterior, como asimismo, la reglamentación de ciertos aspectos para la determinación de la ganancia derivada de disposición de ciertos valores cuando la misma se realiza de conformidad con las disposiciones del segundo párrafo del art. 104 de la LIG. Las disposiciones de la Resolución General entraron en vigencia el 26.04.2018 (décimo día hábil siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial).

El canje de Derechos de Intereses Diferidos por Nuevas Acciones Preferidas por parte de Beneficiarios del Exterior se encontrará exento si se cumplen los requisitos previstos en el artículo 26 inciso u) de la LIG. El rendimiento (intereses) derivado de la colocación de capital en las Obligaciones Negociables Convertibles se encuentra gravado por el impuesto a las ganancias y el canje por las Nuevas Acciones Preferidas constituye el pago de dicho rendimiento (pago en especie).

Impuesto al valor agregado

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, se encuentran exentas las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías, en la medida que las obligaciones negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos.

La entrega de las Obligaciones Negociables Convertibles conforme a la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles y el canje de Derechos de Intereses Diferidos por Nuevas Acciones Preferidas se encuentran exentos del impuesto al valor agregado, en virtud del artículo 7° inciso b) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, sin perjuicio de que se cumplan o no los Requisitos y Condiciones de Exención.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó el ICD aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley de Entidades Financieras cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

De acuerdo con el Decreto 380/01 (con sus modificatorias y complementarias), las siguientes operaciones se considerarán gravadas bajo la Ley 25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilicen cuentas abiertas; y (ii) todo movimiento o entrega de fondos, aun cuando fueran realizados en efectivo, que cualquier persona, incluyendo entidades reguladas por la ley de entidades financieras, realice a su nombre o a nombre de un tercero, cualesquiera sean los medios empleados para su formalización. La Resolución 2111/06 de la AFIP establece que movimiento o entrega de fondos son aquellos efectuados mediante sistemas de pago organizados para reemplazar el uso de cuentas bancarias en actividades económicas.

De conformidad con el art. 13 del Decreto N° 380/2001 (según las modificaciones introducidas por el Decreto 409/2018) en el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, podrán computar como crédito de impuesto del Impuesto a las Ganancias o de la contribución sobre el capital de las cooperativas, en las declaraciones juradas anuales o en sus respectivos anticipos, el 33% de los importes liquidados por las acreditaciones y débitos en dichas cuentas. Asimismo, los sujetos que tengan a su cargo el gravamen por los hechos imposables comprendidos en los incisos b) y c) del artículo 1 de la Ley 25.413, alcanzados por la tasa general del 1,2%, podrán computar como crédito de impuestos o de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los mencionados hechos. En el caso de micro, pequeñas y medianas empresas registradas como tales

de acuerdo a lo dispuesto en la legislación argentina, el porcentaje de pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias puede ser mayor, según sea el caso.

Existen exenciones en éste impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación "A" 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. (Para más información ver artículo 10, inciso (s) del anexo del Decreto N° 380/2001 y su adenda por el Decreto N°1.364/04). Para la procedencia de ciertas exenciones y/o reducciones de alícuota de este impuesto puede ser necesario el cumplimiento del registro de las cuentas bancarias ante la autoridad fiscal (AFIP-DGI) de acuerdo a lo establecido en la Resolución General AFIP N°3900.

La ley 27.432 (promulgada y publicada en el Boletín Oficial el día 29 de diciembre de 2017), acordó la prórroga de este impuesto hasta el 31 de diciembre del 2022, inclusive. Además, esa norma estableció que el Poder Ejecutivo Nacional podrá disponer que el porcentaje del impuesto previsto en la ley 25.413 y sus modificaciones que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley (i.e. 30 de Diciembre de 2017) no resulte computable como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, se reduzca progresivamente en hasta un veinte por ciento (20%) por año a partir del 1° de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la Ley 25.413 y sus modificaciones como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

De acuerdo a lo establecido por la Ley 27.541, se incluyó a los débitos originados en extracciones en efectivo bajo cualquier forma, como operaciones gravadas, con excepción de los efectuados en cuentas cuyos titulares sean personas físicas o personas jurídicas que revistan y acrediten la condición de Micro y Pequeñas Empresas en los términos del art. 2 de la ley 24.467.

Impuesto sobre los ingresos brutos

Si bien es un impuesto de carácter provincial sobre el que cada jurisdicción aplica su propia regulación y la alícuota vigente puede variar en cada una de ellas, en principio, el impuesto sobre los ingresos brutos no resultaría aplicable en la venta de las Obligaciones Negociables Convertibles, en la medida que no se manifieste la condición de habitualidad. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires actualmente se encuentran exentos del impuesto sobre los ingresos brutos toda operación sobre obligaciones negociables, en la medida en que aplique las exenciones en el impuesto a las ganancias. No obstante, sugerimos analizar la legislación aplicable en cada jurisdicción.

Impuesto de sellos

En determinadas jurisdicciones locales (provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) en el caso que la transferencia de las Obligaciones Negociables Convertibles se realice, formalice o tenga efectos en alguna de dichas jurisdicciones por medio de acuerdos por escrito, tales acuerdos pueden estar sujetos al impuesto de sellos.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 491, inciso 54 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables emitidas conforme al régimen de las Leyes N°23.576 y 23.962 y sus modificatorias están exentos. Esta exención comprende a los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen a la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.

Asimismo, el Artículo 491 inciso 50 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que están exentos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar el incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos.

Asimismo, esta exención no se aplica si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

En la Provincia de Buenos Aires, el artículo 297, inciso 46 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires establece una exención para actos y contratos relacionados a la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las obligaciones negociables emitidas de acuerdo con las Ley N° 23.576 y con la Ley N° 23.962. Asimismo, se establecen exenciones para los títulos valores colocados mediante la oferta pública siempre que se cumpla con ciertos requisitos. Se debe tener en consideración que cualquier transferencia de los títulos mediante un acuerdo escrito y tal acuerdo se ejecuta en ciertas provincias argentinas, éste documento podría estar sujeto al impuesto de sellos.

No obstante, sugerimos analizar la legislación correspondiente en cada jurisdicción en caso que sea aplicable.

Régimen impositivo aplicable a las Nuevas Acciones Preferidas y ADSs Preferidas

A continuación, se incluye un resumen de las consecuencias impositivas relacionadas con la adquisición, tenencia y disposición de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (estas últimas representadas en ADRs Preferidas).

Impuesto sobre los dividendos

Distribución de Utilidades

Los dividendos pagados sobre las Nuevas Acciones Preferidas y las ADSs Preferidas no están sujetos a retención en concepto de impuesto a las ganancias, cuando estos son pagados a Sujetos Empresa.

Los dividendos pagados sobre las Nuevas Acciones Preferidas y las ADSs Preferidas distribuidos a personas humanas residentes en la Argentina o a Beneficiarios del Exterior que provengan de ganancias devengadas en los períodos fiscales 2017 y anteriores estarán exentos de retención. Aquellos que provengan de ganancias devengadas en los períodos fiscales que comiencen entre el 1° de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2019 estarán sujetos a una retención del 7%. Aquellos que provengan de ganancias devengadas en los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, estarán sujetos a una retención del 13%. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el artículo 48 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541 dispuso la suspensión hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, lo dispuesto en el artículo 86 incisos d) y e) de la Reforma. Por lo tanto, mientras dure el período de suspensión indicado, la alícuota a aplicar sobre los dividendos y utilidades que distribuyan los Sujetos Empresa a personas humanas, sucesiones indivisas y/o beneficiarios del exterior, también será del 7% (y no del 13%)

Retención sobre la distribución de utilidades por encima de la ganancia impositiva

La LIG contempla una retención con carácter de pago único y definitivo sobre los pagos de dividendos y distribución de utilidades -en dinero o en especie- realizados por los sujetos comprendidos en los apartados 1, 2, 3, 6 y 7 y del inciso a) del Artículo 74 y los establecimientos del país organizados en forma de empresa estable, siempre que los montos pagados o distribuidos superen las ganancias determinadas en base a la aplicación de las normas generales de la LIG, acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de dicho pago o distribución (el “**Impuesto de Igualación**”). El Impuesto de Igualación deberá retenerse sobre el citado excedente a una alícuota del 35%.

No obstante lo señalado anteriormente, para aquellos sujetos residentes en países con los cuales la Argentina tuviera un Convenio para evitar la Doble Imposición vigente, la alícuota de retención efectiva podría disminuir.

Asimismo, es importante aclarar que de conformidad con las disposiciones de la Ley 27.430 (publicada en el Boletín Oficial el 29.12.2017), el “Impuesto de Igualación” resultará de aplicación en la medida en que se trate de distribución de dividendos (o utilidades) originados en ganancias obtenidas en ejercicios fiscales iniciados con anterioridad al 1° de enero de 2018. En el caso de distribución de utilidades o pago de dividendos derivados de ganancias obtenidas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018, el Impuesto de Igualación no será aplicable.

Impuesto sobre las ganancias de capital

Personas físicas residentes y sucesiones indivisas radicadas en la República Argentina

Los resultados provenientes de la disposición de las Nuevas Acciones Preferidas realizada por personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas en Argentina a fines fiscales estarán exentas del impuesto a las ganancias, en tanto (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la

prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la CNV.

En caso que no proceda la aplicación de la referida exención, la ganancia de capital derivada de la disposición de las Nuevas Acciones Preferidas obtenida por personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas en Argentina a fines fiscales estará gravada a una alícuota del 15% sobre la ganancia neta de la operación. Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de acciones como el caso de las Nuevas Acciones Preferidas sólo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

Los valores representativos o certificados de depósito de acciones y de demás valores, se considerarán de fuente argentina cuando el emisor de las acciones y de los demás valores se encuentre domiciliado, constituido o radicado en la República Argentina, cualquiera fuera la entidad emisora de los certificados, el lugar de emisión de estos últimos o el de depósito de tales acciones y demás valores.

Los resultados provenientes de la disposición de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) realizada por personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas en Argentina a fines fiscales estarán gravados a una alícuota del 15% sobre la ganancia neta de la operación. Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de certificado de depósito de acciones como el caso de las ADRs Preferidas sólo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

El Decreto N° 1170/2018 (B.O. 27/12.2018) estableció que cuando las personas humanas residentes y las sucesiones indivisas radicadas en el país lleven a cabo un proceso de conversión mediante el cual dejen de ser titulares de valores representativos de acciones o certificados de depósitos de acciones, que no cumplen los requisitos establecidos en el segundo párrafo del inciso U) del Artículo 26 de la LIG y pasen a serlo de las acciones subyacentes que cumplieren esos requisitos, ese proceso implica una transferencia gravada de los valores representativos de acciones al valor de plaza a la fecha de su conversión en acciones. Lo dispuesto anteriormente también resultará de aplicación cuando se lleve a cabo un proceso de conversión de acciones que no cumplen los requisitos establecidos en el segundo párrafo del inciso U) del Artículo 26 de la LIG y pasen a ser valores representativos de acciones o certificados de depósito de acciones a los que aplicara la exención prevista en el primer párrafo de ese inciso.

Beneficiarios del Exterior

Los Beneficiarios del Exterior estarán exentos de impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Nuevas Acciones Preferidas, en tanto (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Adicionalmente, se requiere para gozar de la exención que los Beneficiarios del Exterior no residan en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. Si no se cumplen estos requisitos, los Beneficiarios del Exterior estarán sujetos a impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Nuevas Acciones Preferidas. Según fuera aclarado en el Decreto 279/2018 (B.O. 09.04.2018), en el caso de que la exención no resulte aplicable por efecto de que el beneficiario del exterior resida en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, la alícuota será del 35%, aplicable sobre la ganancia neta. En el caso de que la exención no resulte aplicable por no verificarse el resto de los requisitos, la alícuota será del 15%. Por su parte, la Resolución General (AFIP) 4227/2018 (B.O. 12.04.2018), reglamentó –entre otras cuestiones- el mecanismo de retención e ingreso al fisco del impuesto por las ganancias de capital obtenidas por parte de los Beneficiarios del Exterior. La ganancia neta puede determinarse de dos maneras – a elección del beneficiario de la renta- esto es: (i) mediante la presunción de que el 90% del precio de venta de las Nuevas Acciones Preferidas constituye la ganancia neta; o bien (ii) calculando la misma como el precio de venta de las Nuevas Acciones Preferidas menos su costo de adquisición y los gastos realizados en el país necesarios para la obtención, mantenimiento y conservación de la respectiva renta.

Los resultados provenientes de la disposición de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) realizada por Beneficiarios del Exterior estarán exentos del impuesto a las ganancias cuando las acciones que representan fueran emitidas por entidades domiciliadas, establecidas o radicadas en la República Argentina y cuenten con autorización de oferta pública por la Comisión Nacional de Valores. Adicionalmente, se requiere para gozar de la exención que los Beneficiarios del Exterior no residan en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. Si no se cumplen estos requisitos, los Beneficiarios del Exterior estarán sujetos a impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las ADSs Preferidas.

El Decreto N° 1170/2018 (B.O. 27/12.2018) estableció que se considerará una transferencia gravada por el impuesto a las ganancias cuando un Beneficiario del Exterior lleve a cabo un proceso de conversión mediante el cual deje de ser titular de acciones que no cumplan los requisitos del segundo párrafo del inciso U) del Artículo 26 de la LIG y pase a serlo de valores representativos de acciones y certificados de depósito de acciones, que se encuentren exentos de conformidad con la norma referida.

Sujetos Empresa

Las ganancias de capital obtenidas por los Sujetos Empresa derivadas de la venta, canje u otra forma de enajenación de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas), están sujetas al impuesto a las ganancias a una alícuota del 30%. La Ley 27.430 ha reducido al 30% la alícuota para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 (anteriormente la alícuota era del 35%). Para las ganancias originadas en ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2020 en adelante, la alícuota será del 25%. Sin embargo, el artículo 48 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541 dispuso la suspensión hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, de lo dispuesto en el artículo 86 incisos d) y e) de la Reforma. Por lo tanto, mientras dure el período de suspensión indicado, la alícuota de impuesto a las ganancias para los Sujetos Empresa será del 30% (y no del 25%), y sobre los dividendos y utilidades que distribuyan a personas humanas, sucesiones indivisas y/o beneficiarios del exterior, corresponderá aplicar la alícuota del 7% (y no del 13%). Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) sólo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

Impuesto al valor agregado

La venta de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) se encuentra exenta del impuesto al valor agregado, en virtud del artículo 7° inciso b) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Impuesto sobre los bienes personales

En Argentina la sociedad emisora de las Nuevas Acciones Preferidas, TGLT, actúa como responsable sustituto del impuesto sobre los bienes personales existentes al 31 de diciembre en los casos de acciones que sean de titularidad de personas físicas domiciliadas y sucesiones indivisas radicadas tanto en el país como en el exterior y/o de sociedades y/o de cualquier otro tipo de persona de existencia ideal domiciliada en el exterior. Consecuentemente, TGLT abonará el impuesto sobre los bienes personales de los accionistas indicados precedentemente en forma anual, a una alícuota del 0,50%* sobre el valor del patrimonio neto de la sociedad (activo menos pasivo) que surja del último balance cerrado al 31 de diciembre del ejercicio que se liquide, y de acuerdo a lo que establecen las normas del tributo. TGLT puede solicitar de los tenedores de las acciones el reintegro del impuesto sobre los bienes personales abonado anualmente como responsable sustituto. En relación a las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas), el impuesto correspondiente sería ingresado por la sociedad emisora de las acciones que dichos títulos representan.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó el ICD aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley de Entidades Financieras cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

De acuerdo con el Decreto N° 380/01 (con sus modificatorias y complementarias), las siguientes operaciones se considerarán gravadas bajo la Ley N° 25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilicen cuentas abiertas; y (ii) todo movimiento o entrega de fondos, aun cuando fueran realizados en efectivo, que cualquier persona, incluyendo entidades reguladas por la ley de entidades financieras, realice a su nombre o a nombre de un tercero, cualesquiera sean los medios empleados para su formalización. La Resolución 2111/06 de la AFIP

* La alícuota fue elevada del 0,25% al 0,50% por la Ley 27.541.

establece que movimiento o entrega de fondos son aquellos efectuados mediante sistemas de pago organizados para reemplazar el uso de cuentas bancarias en actividades económicas.

De conformidad con el art. 13 del Decreto N° 380/2001 (según las modificaciones introducidas por el Decreto 409/2018) en el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, podrán computar como crédito de impuesto del Impuesto a las Ganancias de la contribución sobre el capital de las cooperativas, en las declaraciones juradas anuales o en sus respectivos anticipos, el 33% de los importes liquidados por las acreditaciones y débitos en dichas cuentas. Asimismo, los sujetos que tengan a su cargo el gravamen por los hechos imposables comprendidos en los incisos b) y c) del artículo 1 de la Ley 25.413, alcanzados por la tasa general del 1,2%, podrán computar como crédito de impuestos o de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los mencionados hechos. En el caso de micro, pequeñas y medianas empresas registradas como tales de acuerdo a lo dispuesto en la legislación argentina, el porcentaje de pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias puede ser mayor, según sea el caso.

Existen exenciones en éste impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país (para más información, ver artículo 10, inciso (s) del anexo del Decreto N° 380/2001 y su adenda por el Decreto N° 1.364/04). Para la procedencia de ciertas exenciones y/o reducciones de alícuota de este impuesto puede ser necesario el cumplimiento del registro de las cuentas bancarias ante la autoridad fiscal (AFIP-DGI) de acuerdo a lo establecido en la Resolución General AFIP N°3900.

La Ley N° 27.432 (promulgada y publicada en el Boletín Oficial el día 29 de diciembre de 2017), acordó la prórroga de este impuesto hasta el 31 de diciembre del 2022, inclusive. Además, esa norma estableció que el Poder Ejecutivo Nacional podrá disponer que el porcentaje del impuesto previsto en la Ley N° 25.413 y sus modificaciones que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley (i.e. 30 de Diciembre de 2017) no resulte computable como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, se reduzca progresivamente en hasta un veinte por ciento (20%) por año a partir del 1° de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la Ley N° 25.413 y sus modificaciones como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

De acuerdo a lo establecido por la Ley 27.541, se incluyó a los débitos originados en extracciones en efectivo bajo cualquier forma, como operaciones gravadas, con excepción de los efectuados en cuentas cuyos titulares sean personas físicas o personas jurídicas que revistan y acrediten la condición de Micro y Pequeñas Empresas en los términos del art. 2 de la ley 24.467.

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

La transmisión gratuita de bienes a herederos, legatarios o donatarios no se encuentra gravada en la República Argentina a nivel nacional.

A nivel provincial, la Provincia de Buenos Aires estableció un impuesto a la transmisión gratuita de bienes (el “ITGB”) (Ley N° 14.044 y sus modificatorias y Ley N° 10.097, respectivamente). Las características básicas del ITGB son las siguientes:

1. El ITGB alcanza al enriquecimiento que se obtenga en virtud de toda transmisión a título gratuito, incluyendo: herencias, legados, donaciones, anticipos de herencia y cualquier otra transmisión que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito.
2. Son contribuyentes del ITGB las personas físicas y las personas jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes.
3. Para los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires el ITGB recae sobre el monto total del enriquecimiento gratuito, tanto por los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires como fuera de ella. En cambio, para los sujetos domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires, el ITGB recae únicamente sobre el enriquecimiento gratuito originado por la transmisión de los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires
4. Se consideran situados en la Provincia de Buenos Aires, entre otros supuestos, (i) los títulos y las acciones, cuotas o participaciones sociales y otros valores mobiliarios representativos de su capital, emitidos por entes públicos o privados y por sociedades, cuando estos estuvieren domiciliados en la Provincia de Buenos Aires; (ii) los títulos, acciones y demás valores mobiliarios que se encuentren en la Provincia de Buenos Aires al tiempo de la transmisión, emitidos por entes privados o sociedades domiciliados en otra jurisdicción; y (iii) los títulos, acciones y otros valores mobiliarios

representativos de capital social o equivalente que al tiempo de la transmisión se hallaren en otra jurisdicción, emitidos por entes o sociedades domiciliados también en otra jurisdicción, en proporción a los bienes de los emisores que se encontraren en la Provincia de Buenos Aires.

5. En la Provincia de Buenos Aires, están exentas del ITGB las transmisiones gratuitas de bienes cuando su valor en conjunto sea igual o inferior a Ps.269.000, monto que se eleva a Ps.1.120.000, cuando se trate de padres, hijos y cónyuges.

6. En cuanto a las alícuotas, se han previsto escalas progresivas del 1,6026% al 8,7840%, según el grado de parentesco y la base imponible involucrada.

Respecto de la existencia de impuestos a la transmisión gratuita de bienes en las restantes jurisdicciones provinciales, el análisis deberá llevarse a cabo tomando en consideración la legislación de cada provincia en particular.

Impuesto sobre los ingresos brutos

Si bien es un impuesto de carácter provincial sobre el que cada jurisdicción aplica su propia regulación y la alícuota vigente puede variar en cada una de ellas, en principio, el impuesto sobre los ingresos brutos no resultaría aplicable en la venta de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas), en la medida que no se manifieste la condición de habitualidad. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires actualmente se encuentran exentos del impuesto sobre los ingresos brutos toda operación sobre acciones. No obstante, sugerimos analizar la legislación aplicable en cada jurisdicción.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Distintos fiscos provinciales (ej.: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Corrientes, Córdoba, Tucumán, Provincia de Buenos Aires, Salta, etc.) han establecido regímenes de percepción del Impuesto sobre los Ingresos Brutos los cuales resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango que puede llegar actualmente al 5%.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Impuesto de sellos

En determinadas jurisdicciones locales (provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) en el caso que la transferencia de las Nuevas Acciones Preferidas y de las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) se realice, formalice o tenga efectos en alguna de dichas jurisdicciones por medio de acuerdos por escrito, tales acuerdos pueden estar sujetos al impuesto de sellos. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actualmente se encuentran exentos del impuesto de sellos, los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones debidamente autorizadas para su oferta pública por la CNV, como es el caso de las Nuevas Acciones Preferidas. No obstante, sugerimos analizar la legislación correspondiente en cada jurisdicción en caso que sea aplicable.

Ingreso de fondos de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación

De acuerdo con la presunción legal establecida en el artículo 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate.

Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias según la alícuota que corresponda a la emisora en base al período fiscal de que se trate calculado sobre 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre 110% del monto de los fondos transferidos.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Conforme el artículo 82 de la Ley N° 27.430, a los efectos previstos en las normas legales y reglamentarias, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” o “países no considerados ‘cooperadores a los fines de la transparencia fiscal’”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos dispuestos por los artículos 19 y 20 de la LIG.

Por su parte, el artículo 19 de la LIG define a las “jurisdicciones no cooperantes” como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, considera como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances antes definidos, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Además, los acuerdos y convenios aludidos deberán cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina. Por último, ese artículo establece que el Poder Ejecutivo Nacional elaborará un listado de las jurisdicciones no cooperantes con base en el criterio antes descripto.

En cuanto a las jurisdicciones de baja o nula tributación, la LIG las define como aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de esa ley.

Tasa de justicia

Si fuera necesario iniciar procesos judiciales en la Argentina con relación a las Ofertas, las Nuevas Acciones Preferidas y las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas) será de aplicación una tasa de justicia sobre el monto de cualquier demanda interpuesta, que en el caso de los tribunales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es actualmente del 3%.

Tratados para evitar la doble imposición

La Argentina ha firmado convenios para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Austria (aún sin vigor), Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China (aún sin vigor), Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, Japón (aún sin vigor), Luxemburgo (aún sin vigor), México, Noruega, Países Bajos, Qatar (aún sin vigor), Reino Unido, Turquía (aún sin vigor), Rusia, Suecia, Suiza y Uruguay (es un acuerdo de intercambio de información que contiene cláusulas para evitar la doble imposición). Los Beneficiarios del Exterior radicados en algunas de las jurisdicciones antes citadas que hayan celebrado un convenio para evitar la doble imposición con Argentina, podrían encontrarse sujetos a alícuotas menores en relación con el impuesto a las ganancias que pudiera llegar a resultar aplicable sobre la venta y /o tenencia de las Nuevas Acciones Preferidas y las ADSs Preferidas (representadas por ADRs Preferidas), o la percepción de los dividendos. En cualquier caso, para usufructuar los beneficios de dichos acuerdos internacionales, se debe dar cumplimiento con todas las obligaciones formales y sustanciales requeridas por el propio convenio y por la normativa Argentina para su aplicación.

EL ANÁLISIS PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TITULARIDAD O DISPOSICIÓN DE LAS ACCIONES ORDINARIAS, LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CONVERTIBLES Y LAS NUEVAS ACCIONES PREFERIDAS DEL EMISOR. LOS TENEDORES DEBEN CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES FISCALES SOBRE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS QUE SURJAN EN CADA SITUACIÓN PARTICULAR.

NORMATIVA REFERENTE AL LAVADO DE ACTIVOS

El concepto de lavado de activos se utiliza generalmente para referirse a las operaciones destinadas a introducir fondos provenientes del delito en el sistema institucionalizado y así transformar ganancias por actividades ilegales en activos de origen aparentemente lícito.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley N° 25.246 (modificada posteriormente, entre otras, por Ley N° 25.815, Ley N° 26.087, Ley N° 26.119, Ley No. 26.268, Ley N° 26.683, Ley N° 26.734 y Ley N° 27.440 en su conjunto la “**Ley de Prevención de Lavado de Activos**”), que contempla un sistema penal administrativo y sustituye varios artículos del Código Penal de la Nación. Tipifica el lavado de activos de origen delictivo como un delito penal, que ocurrirá cuando una persona convirtiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y cuando el valor del activo supere Ps. 300.000, sea que dicho monto resulte de una o más transacciones vinculadas entre sí. Asimismo, la Ley de Prevención de Lavado de Activos creó la UIF.

La promulgación de la Ley N° 26.683 modificó el concepto de lavado de activos al considerarlo un delito autónomo contra el orden económico y financiero, separado del delito de encubrimiento de tal actividad delictiva, permitiendo su pena en forma independiente de la participación en el delito en el que se originaron los fondos lavados.

Como consecuencia de las modificaciones de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, el artículo 303 del Código Penal de la Nación establece que el que convirtiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de Ps. 300.000 (sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí), será reprimido con prisión de tres (3) a diez (10) años y multa de dos a diez veces el monto de la operación. La pena prevista anteriormente será aumentada en un tercio del máximo y en la mitad del mínimo, en los siguientes casos: (a) cuando el autor realizare el hecho con habitualidad o como miembro de una asociación o banda informada para la comisión continuada de hechos de esta naturaleza; y/o (b) cuando el autor fuera funcionario público que hubiera cometido el hecho en ejercicio u ocasión de sus funciones. En este caso, sufrirá además pena de inhabilitación especial de tres (3) a diez (10) años. La misma pena sufrirá el que hubiere actuado en ejercicio de una profesión u oficio que requirieran habilitación especial. (c) El que recibiere dinero u otros bienes provenientes de un ilícito penal, con el fin de hacerlo aplicar en una operación de las previstas anteriormente, será reprimido con prisión de seis (6) meses a tres (3) años. (d) Si el valor de los bienes no superare la suma indicada anteriormente, el autor será reprimido con la pena de prisión de seis (6) meses a tres (3) años. (e) Las disposiciones del artículo 303 del Código Penal de la Nación regirán aun cuando el ilícito penal hubiera sido cometido fuera del ámbito de aplicación espacial del Código Penal, en tanto el hecho que lo tipificara también hubiera estado sancionado con pena en el lugar de su comisión.

Asimismo, el artículo 304 del Código Penal de la Nación establece que, cuando los hechos delictivos previstos en el artículo 303 hubieren sido realizados en nombre, o con la intervención, o en beneficio de una persona de existencia ideal, se impondrán a la entidad las siguientes sanciones conjunta o alternativamente: (i) multa de dos a diez veces el valor de los bienes objeto del delito; (ii) suspensión total o parcial de actividades, que en ningún caso podrá exceder a diez (10) años; (iii) suspensión para participar en concursos o licitaciones estatales de obras o servicios públicos o en cualquier otra actividad vinculada con el Estado, que en ningún caso podrá exceder de diez (10) años; (iv) cancelación de la personería cuando hubiese sido creada al solo efecto de la comisión del delito, o esos actos constituyan la principal actividad de la entidad; (v) pérdida o suspensión de los beneficios estatales que tuviere; (vi) publicación de un extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica. Para graduar estas sanciones, los jueces tendrán en cuenta el incumplimiento de las reglas y procedimientos internos, la omisión de vigilancia sobre la actividad de los autores y partícipes, la extensión del daño causado, el monto de dinero involucrado en la comisión del delito, el tamaño, la naturaleza y la capacidad económica de la persona jurídica. Cuando fuere indispensable mantener la continuidad operativa de la entidad, o de una obra, o de un servidor en particular, no serán aplicables las sanciones previstas por el inciso (ii) y (iv) anteriores.

La Ley de Prevención de Lavado de Activos también creó la UIF, que funciona con autonomía y autarquía en jurisdicción del Ministerio de Finanzas Públicas de la Nación, la cual es la encargada del análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el delito de lavado de activos y el delito de financiación del terrorismo. Según este marco regulatorio, la UIF está facultada para solicitar informes, documentos, antecedentes y todo otro elemento que estime útil para el cumplimiento de sus funciones, a cualquier organismo público, nacional, provincial o municipal, y a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, todos los cuales estarán obligados a proporcionarlos dentro del término que se les fije, bajo apercibimiento de ley. En el marco del análisis por la UIF de un reporte de operación sospechosa en el marco de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tal hecho deberá ser

comunicado inmediatamente al Ministerio Público de forma de que éste pueda iniciar la respectiva acción penal, y la UIF se encuentre facultada para intervenir como parte querellante en tales procesos.

Asimismo, el 16 de febrero de 2016, por Decreto N° 360/2016, el Poder Ejecutivo Nacional creó dentro del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos el “Programa de Coordinación Nacional Para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Este Programa tendrá por misión reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales de mayor efectividad en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del GAFI.

El principal objetivo de la Ley de Prevención de Lavado de Activos es la prevención del lavado de activos y el combate de las actividades de financiación del terrorismo. En línea con las prácticas aceptadas internacionalmente, esta normativa no impone el deber de controlar tales operaciones ilegales únicamente a las entidades del Estado Nacional sino también fija ciertas obligaciones a determinadas empresas del sector privado como bancos, operadores financieros, sociedades de bolsa y compañías de seguro. Por lo tanto, la reforma de la Ley N° 25.246, asimismo incluyó, entre otras, a las personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y las personas físicas o jurídicas titulares o vinculadas, directa o indirectamente, con cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso.

Tales obligaciones consisten principalmente en tareas de recolección de datos, tales como: (i) recabar de sus clientes, requirentes o aportantes, documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule, para realizar cualquier tipo de actividad de las que tiene por objeto (el principio básico de la regulación, es el la política internacionalmente conocida como “conozca a su cliente”); (ii) informar cualquier hecho u operación sospechosa fuera del curso habitual de los negocios; y (iii) abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la Ley de Prevención de Lavado de Activos. A los efectos de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, se consideran operaciones sospechosas aquellas operaciones tentadas o realizadas que ocasionan sospecha de LA/FT, o que habiéndose identificado previamente como inusuales luego del análisis y evaluación realizados por el Sujeto Obligado (conforme se define a continuación), no permitan justificar lo inusual de la operación.

En el contexto de una operación en el mercado de capitales, y a través del dictado de la Resolución de la UIF N° 229/2011, derogada y reemplazada por la Resolución N° 21/2018 y sus modificatorias (la “**Resolución UIF 21/2018**”), la Ley de Prevención de Lavado de Activos impone a los Sujetos Obligados (tal como se define a continuación) la obligación de prevenir, detectar y reportar hechos, actos, operaciones y omisiones que pudieran derivar de la comisión de delitos de lavado de activos y de financiación del terrorismo.

De acuerdo con la Ley de Prevención de Lavado de Activos, las siguientes personas, entre otras, están sujetas a la obligación de informar a la UIF: (i) las entidades financieras; (ii) las compañías aseguradoras; (iii) las entidades cambiarias y las personas humanas o jurídicas autorizadas por el Banco Central para operar en la compraventa de divisas bajo forma de dinero o de cheques extendidos en moneda extranjera o mediante el uso de tarjetas de crédito o débito, o en la transferencia de fondos dentro del país o al exterior; (iv) agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto y todos aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin mercados adheridos; (v) las empresas dedicadas al transporte de caudales, empresas prestatarias o concesionarias de servicios postales que realicen operaciones de giros de divisas o de traslado de distintos tipos de moneda o billete; (vi) organismos de la administración pública como el Banco Central, la Administración Federal de Ingresos Públicos, la Superintendencia de Seguros de la Nación, la CNV y la IGJ; (vii) los profesionales matriculados por Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y los escribanos públicos; y (viii) las personas humanas o jurídicas que actúen como fiduciarios de personas humanas o jurídicas relacionadas directa o indirectamente con cuentas fiduciarias, fiduciarios y fiduciantes en el marco de contratos de fideicomisos (tales personas humanas y jurídicas en adelante denominadas los “**Sujetos Obligados**”).

La Resolución UIF 21/2018 aplicable a los sujetos incluidos en el punto (viii) anterior y a los agentes intermediarios inscriptos en los mercados de futuros y opciones cualquiera sea su objeto (incluyendo a los Agentes de Liquidación y Compensación y los Agentes de Negociación en toda aquella actividad que realicen en el ámbito del Mercado de Capitales y a los a los Agentes de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión), establece una serie de medidas y procedimientos que tales Sujetos Obligados deberán observar para prevenir, detectar y reportar a la UIF los hechos, actos, operaciones u omisiones que pudieran constituir delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo. De acuerdo con la Resolución UIF 21/2018, son operaciones inusuales aquellas operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, con independencia del monto, sin justificación económica y/o jurídica, ya sea porque no guardan relación con el nivel de riesgo del cliente o su perfil transaccional o porque se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/o características particulares de las operaciones tentadas o realizadas. Más aún, se consideran

operaciones sospechosas aquellas operaciones tentadas o realizadas que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis realizado por el Sujeto Obligado, no permitan justificar lo inusual de la operación.

Según la Resolución UIF 21/2018, y en línea con la Resolución 30/2017 (ambas modificadas por la Resolución N° 156/2018), se establece un nuevo enfoque basado en riesgo, donde los Sujetos Obligados deben identificar a sus clientes, y definir su perfil transaccional en base al entendimiento del propósito y la naturaleza esperada de la relación comercial, la información transaccional y la información y documentación relacionada con la situación económica, financiera y patrimonial del cliente (declaraciones de bienes personales, certificaciones de ingresos, declaraciones juradas de impuestos, estados financieros auditados por un contador público y por la respectiva asociación de profesionales, etc., según fuera aplicable) suministrada por el cliente y/o que los Sujetos Obligados pudieran obtener por sí. También deberán definir un nivel de riesgo del cliente (bajo-medio-alto), para lo cual se considerarán criterios de riesgo tales como, el tipo de cliente (persona humana o jurídica), actividad económica, origen de fondos, volumen transaccional real y/o estimado de operaciones, nacionalidad y residencia. En los casos de clientes de riesgo medio y alto, el perfil transaccional deberá estar respaldado por la documentación adicional detallada en los artículos 27 y 28 de la misma Resolución (medidas de debida diligencia reforzada), mientras que en el resto de los clientes podrá estar basado en la información que hubiera sido suministrada por el cliente o que hubiera podido obtener el propio Sujeto Obligado (medidas de debida diligencia simplificada).

Entre otros aspectos relevantes de la Resolución, se permitirá abrir cuentas a bancos, agentes y otros fondos del exterior en la medida en que cumplan con determinada regulación en materia de LA/FT, pudiendo estos ser objeto de un procedimiento de identificación simplificado que incluye la posibilidad de que la documentación se envíe por medios electrónicos.

Asimismo, se establece un régimen informativo mensual para los agentes de liquidación y compensación y los agentes de negociación y un régimen informativo anual para todos los agentes alcanzados.

De igual forma, a través de la Resolución UIF N° 141/2016, la UIF declaró que los Sujetos Obligados indicados anteriormente (enumerados en los incisos 1, 2, 4 y 5 del Artículo 20 de la Ley de Prevención de Lavado de Activos) deberán implementar la debida diligencia del cliente aplicando un enfoque basado en riesgos para entender y obtener información sobre el propósito y la naturaleza esperada de la relación comercial, y llevar a cabo una debida diligencia continua sobre dicha relación con un monitoreo de la operatoria en función del riesgo asignado que permita asegurar que las operaciones sean consistentes con el conocimiento del cliente y su perfil transaccional, incluyendo, de ser necesario, el origen de los fondos.

En junio 2017, la UIF emitió la Resolución UIF 30/2017, aplicable a las entidades financieras, que derogó la Resolución UIF 121/2011, que implicó el pasaje de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo.

Entre otras nuevas incorporaciones, la resolución contempla el “Conozca a su cliente” no presencial, y la implementación de plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo trámites a distancia, sin exhibición personal de la documentación.

Además, incorporó las obligaciones para las entidades de realizar un ejercicio de evaluación interna de riesgos de LA/FT para cada una de sus líneas de negocio, y de contemplar que el sistema de prevención de LA/FT considere un modelo organizativo funcional y apropiado, considerando los principios de gobierno corporativo de la entidad, el que deberá ser diseñado de manera acorde a la complejidad de las propias operaciones y características del negocio. La metodología de identificación y evaluación de riesgos, debe ser enviada a la UIF, quien tiene facultades para hacer comentarios.

Asimismo, prevé que los grupos de sociedades puedan designar un único oficial de cumplimiento, en la medida en que las herramientas diarias de administración y control de las operaciones le permitan acceder a toda la información necesaria en tiempo y forma. A su vez, en el caso que las entidades de un mismo grupo desarrollen actividades que se encuentren alcanzadas por distintas normas emanadas de la UIF, las mismas podrán celebrar acuerdos de reciprocidad que les permitan compartir Legajos de Clientes.

Las mismas cuestiones se prevén en la nueva Resolución UIF 21/2018, aplicable a los agentes que operan en Mercados de Capitales y fideicomisos financieros.

Debe tenerse presente que, según las Resoluciones UIF, modificadas por el decreto 27/2018, en caso de detectarse una operación inusual, los Sujetos Obligados deben monitorear de cerca tal operación a fin de recoger información adicional, y registrarán y mantendrán toda la documentación respaldatoria y, en caso de corresponder, deberán realizar el reporte respectivo dentro de los 15 (quince) días calendario de la fecha en la que la respectiva operación es identificada como sospechosa, y hasta un plazo máximo de 150 (ciento cincuenta) días calendario de la fecha en la que la operación es tentada o realizada, plazo que será “sin demora” y hasta un máximo de 48 horas a partir de la operación realizada o tentada cuando esté relacionada con la financiación del terrorismo. Adicionalmente, según Resolución UIF N° 50/2011, complementada por Resolución UIF N° 460/2015, los Sujetos Obligados y su respectivos oficiales de

cumplimiento tienen la obligación de registrarse a través de la página web de la UIF, www.argentina.gob.ar/uiif en el Sistema de Reporte de Operaciones (SRO) de la UIF.

El 26 de mayo de 2014, la UIF dictó la Resolución N° 229/2014, según la cual impuso al Banco Central, la CNV, la Superintendencia de Seguros de la Nación y el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social el deber de suministrar a la UIF toda la colaboración necesaria a fin de evaluar el cumplimiento de los Sujetos Obligados bajo su respectiva supervisión, de las obligaciones establecidas por la Ley de Prevención de Lavado de Activos, las regulaciones dictadas por la UIF y todas sus normas complementarias y relacionadas emitidas por tales organismos. Más aún la Resolución UIF N° 229/2014 faculta a los órganos de contralor a supervisar el cumplimiento de todos los deberes y obligaciones en relación con el lavado de activos y la financiación del terrorismo, así como también autoriza a tales organismos a adoptar los remedios o medidas correctivas adecuadas a fin de modificar y mejorar los procedimientos de cumplimiento por parte de los Sujetos Obligados de las medidas sobre lavado de activos y combate de las actividades de financiación del terrorismo.

Las normas del Banco Central exigen a los bancos argentinos tomar ciertas precauciones mínimas para prevenir el lavado de activos. Cada entidad debe contar con un comité de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo integrado por un miembro del directorio, el oficial encargado de los asuntos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (el “**Oficial de Cumplimiento**”) y un funcionario de la alta gerencia con competencia en asuntos de intermediación financiera y operaciones cambiarias (es decir, con suficiente experiencia y conocimiento sobre estos asuntos y facultades de toma de decisiones). Además, como se ha mencionado, cada entidad financiera debe designar un miembro del Directorio como la persona responsable de la prevención del lavado de activos, a cargo de centralizar cualquier información que el Banco Central pueda requerir de oficio o a petición de cualquier autoridad competente y de informar cualquier operación sospechosa a la UIF. Sin perjuicio del rol del oficial como enlace con la UIF, todos los miembros del directorio tienen la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada respecto del cumplimiento por parte de la entidad de sus obligaciones de informar a la UIF. Además, este oficial será responsable de la implementación, seguimiento y control de los procedimientos internos para garantizar el cumplimiento de las regulaciones en las entidades financieras y sus filiales.

Además, de conformidad con la Comunicación "A" 6273 (modificada y complementada) del Banco Central, las entidades financieras argentinas deben cumplir con ciertas políticas de "conozca a su cliente" adicionales. En este sentido, de conformidad con dicha comunicación, cuando las entidades financieras existentes no puedan cumplir con las políticas de "conozca a su cliente", deberá efectuar un análisis con un enfoque basado en riesgo en orden a evaluar la continuidad o no de la relación con el cliente. Los criterios y procedimientos a aplicar en ese proceso deberán ser descriptos por cada entidad financiera en sus manuales internos de gestión de riesgos en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Cuando corresponda dar inicio al proceso de discontinuidad operativa, se deberán observar las regulaciones del Banco Central para cada tipo de producto(s). También conforme a esta Comunicación, las entidades financieras deberán conservar, por el término de diez (10) años, las constancias escritas del procedimiento de discontinuidad operativa del cliente aplicado.

El Título XI de las Normas de la CNV dispone que los Sujetos Obligados deben cumplir con la Ley de Prevención de Lavado de Activos, las resoluciones emitidas por la UIF, los decretos presidenciales referentes a resoluciones emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y las normas y reglamentaciones referidas al combate de las actividades de financiación del terrorismo (y sus anexos) emitidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. El Título XI se aplica además a entidades que actúan como depositarios de fondos comunes de inversión, gerentes u otros intermediarios (tanto personas físicas como jurídicas), fondos comunes de inversión, personas físicas o jurídicas que participan como organizadores en la emisión de títulos valores y emisores de aportes de capital o aportes irrevocables relacionados con la futura emisión de acciones o futuros préstamos, tanto en su carácter de accionistas o no, en particular respecto de la identificación de la persona que realizó la inversión o el aporte de capital, y el origen y licitud de los fondos aportados o recibidos.

El Título XI de las Normas de la CNV dispone también que todas las personas antes identificadas podrán recibir hasta Ps. 1.000 en efectivo por día por cliente, según el artículo 1 de la Ley N° 25.345 (la “**Ley de Prevención de Evasión Fiscal**”). Cuando estos fondos superen dicho límite, el monto debe ser transferido por el cliente de acuerdo con lo que se establece en los párrafos 1 a 6 del artículo 1 de la Ley de Evasión Fiscal. En el caso de cheques, el monto debe ser girado desde una cuenta corriente a nombre exclusivo o conjunto del cliente mantenida en una entidad financiera local. Las transferencias bancarias podrán ser realizadas desde cuentas bancarias a nombre exclusivo o conjunto del cliente en entidades bancarias locales autorizadas por el Banco Central. Asimismo, las personas mencionadas anteriormente no podrán, por día por cliente, efectuar más de dos pagos con fondos o emitir más de dos cheques, y no podrán efectuar pagos por día por cliente por montos superiores a los Ps. 1.000. Los pagos que involucren montos mayores serán efectuados de cualquier forma establecida en los párrafos 1 a 6 del artículo 1 de la Ley de Evasión Fiscal. Los cheques podrán ser pagaderos únicamente al cliente, y las transferencias bancarias podrán ser efectuadas a cuentas bancarias a nombre exclusivo o conjunto del cliente en entidades financieras locales autorizadas por el Banco Central. Asumiendo que el cliente presenta prueba escrita suficiente, y con la previa aprobación de la CNV de los procedimientos de control

particulares implementados, las personas mencionadas anteriormente podrán recibir cheques del cliente que estén emitidos a favor del cliente y debidamente endosados, y efectuar pagos a través de cheques cruzados emitidos a la orden del cliente para su depósito en su cuenta bancaria.

Las disposiciones del Título XI rigen para todas las personas físicas o jurídicas que procuren operar como agentes registrados habilitados para realizar operaciones de negociación, colocación, distribución, intermediación, pago, compensación, custodia o depositario común de títulos valores, administración y custodia de productos de inversión colectiva, calificación de riesgo y otras actividades conectadas con el desarrollo del mercado de capitales (incluso las actividades de agentes de compra-venta de títulos, promotores de agentes de compra-venta de títulos, agentes de colocación y distribución, intermediarios, agentes de pago y compensación, gerentes de productos de inversión colectiva, agentes de custodia de productos de inversión colectiva, agentes de depósitos colectivo y agentes de calificación de riesgo). Asimismo, estas disposiciones registrarán a las sociedades que procuren la autorización para operar como mercado de cambio.

Las personas mencionadas anteriormente sólo podrán realizar operaciones relacionadas con la oferta pública de títulos valores si la oferta fuera realizada u ordenada por personas establecidas, domiciliadas o residentes en dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados incluidos en la lista del artículo 2.b del Decreto del Poder Ejecutivo N° 589/2013. Si una persona no estuviera listada según lo mencionado pero en cambio actuara en su jurisdicción como un intermediario registrado con un mercado bajo el control y supervisión de un organismo que cumpla funciones similares a las de la CNV, podrá participar en operaciones relacionadas con la oferta pública de títulos valores en tanto pueda probarse que tal organismo ha celebrado un memorándum de entendimiento, cooperación e intercambio de información con la CNV.

Asimismo, la Resolución N° 30/2017 establece que los sujetos obligados podrán aplicar medidas simplificadas de debida diligencia de identificación del cliente al momento de abrir una caja de ahorro en los casos en los que el titular cumpla con ciertos requisitos indicados en la citada Resolución. La norma aclara que las medidas simplificadas de identificación no eximen al sujeto obligado del deber de monitorear las operaciones efectuadas por el cliente. Asimismo, en caso de no verificarse alguna de las condiciones indicadas en la resolución, los sujetos obligados deberán aplicar las medidas de identificación que correspondan según el nivel de riesgo del cliente.

Por su parte, mediante el dictado de la Ley N° 27.260 y su Decreto Reglamentario N° 895/2016, se otorgó a la UIF la facultad de comunicar información a otras entidades públicas con facultades de inteligencia o investigación, aclarándose que sólo podrá ejercerse previa resolución fundada del Presidente de la UIF y siempre que concurren indicios graves, precisos y concordantes respecto de la comisión de cualquiera de los delitos contemplados bajo la Ley de Prevención del Lavado de Activos. Dichas comunicaciones de la UIF, incluirán el traslado de la obligación de guardar secreto establecida en el artículo 22 de la Ley de Prevención del Lavado de Activos, haciendo pasible de las penas allí previstas a los funcionarios de la entidad receptora que por sí o por otro revelen información secreta. Se aclara que la UIF no ejercerá la facultad referida en casos vinculados a declaraciones voluntarias y excepcionales realizadas en el marco de la Ley N° 27.260.

Mediante la Resolución N° 134/2018 (conforme fuera modificada por la Resolución 15/2019), la UIF actualizó la nómina de personas que deben ser consideradas Políticamente Expuestas (“PEP”) en nuestro país, derogando así la nómina contenida en la Resolución N° 11/2011. La nueva norma tiene en cuenta las funciones que desempeñan o han desempeñado los PEP, y en su caso el vínculo de cercanía o afinidad que posean terceros con las personas que desempeñen o hayan desempeñado tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF emitió la Resolución N° 154/2018 que modifica los procedimientos de supervisión vigentes por nuevos diseños que se adapten y sean conformes a los estándares internacionales promovidos por GAFI, que en su Recomendación N° 1 establece que los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo para entender sus riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar dichos delitos sean proporcionales a los riesgos identificados.

En consecuencia, el organismo antilavado argentino aprueba su "Procedimiento de Supervisión Basado en Riesgos de la Unidad de información financiera" (incluido como anexo de la presente). Asimismo, deroga las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la Res UIF 104/2010, el artículo 7° y las disposiciones de los Anexos V y VI de la Res UIF 165/2011 y del Anexo III de la Res UIF 229/2014.

Serán aplicables todas la leyes sobre prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo actualmente vigentes. Para un mayor análisis del régimen de prevención del lavado de activos actualmente vigente en Argentina, los inversores deben obtener asesoramiento legal y leer el Título XIII Libro Dos del Código Penal de la Nación y las regulaciones aplicables de la UIF (<http://www.argentina.gob.ar/uif>) o la CNV (<http://www.cnv.gov.ar>). Los inversores también podrán encontrar las regulaciones aplicables del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas de la Nación en www.infoleg.gov.ar.

Para un análisis más exhaustivo del régimen de lavado de dinero vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores

consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa al Capítulo XII, Título XI, Libro Segundo del Código Penal Argentino y a la normativa emitida por la UIF, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del ministerio de economía y finanzas públicas de la nación www.infoleg.gov.ar o en el sitio web de la UIF www.uif.gov.ar. o en www.cnv.gov.ar.

Documentos a Disposición

El presente Prospecto y nuestros estados contables incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en la sede social de la Compañía sita en Miñones 2177, Planta Baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en el domicilio respectivo de cada Agente que se informa en la contratapa de este Prospecto. Adicionalmente, el Prospecto se encuentra a disposición de los inversores en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar).

EMISORA

TGLT S.A.

Miñones 2177, planta baja "C" C1428ATG Ciudad de
Buenos Aires
Argentina

AUDITORES

Adler, Hasenclever & Asociados

firma miembro de Grant Thornton International

Av. Corrientes 327, 3º piso
C1043AAD Ciudad de Buenos Aires
Argentina