

TGLT

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

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2020

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RESEÑA INFORMATIVA..... | 4 |
| ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS | 16 |
| ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS..... | 17 |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO | 18 |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | 19 |
| ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADO | 20 |
| Nota 1. Información corporativa | 21 |
| 1.1. Modelo de negocios | 21 |
| 1.2. Estructura corporativa..... | 22 |
| Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF..... | 23 |
| Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados | 23 |
| 3.1. Normas contables profesionales aplicadas | 23 |
| 3.2. Unidad de medida | 23 |
| 3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas | 25 |
| 3.4. Contexto macroeconómico..... | 26 |
| Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas | 26 |
| 4.1. Normas contables aplicables | 26 |
| 4.2. Bases de consolidación..... | 27 |
| 4.3. Moneda funcional | 28 |
| Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo | 28 |
| Nota 6. Activos intangibles..... | 29 |
| Nota 7. Plusvalía | 30 |
| Nota 8. Inventarios..... | 30 |
| Nota 9. Activos por impuestos..... | 31 |
| Nota 10. Otros créditos | 31 |
| Nota 11. Créditos por ventas | 32 |
| Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo | 32 |
| Nota 13. Otras cuentas por pagar | 33 |
| Nota 14. Pasivos por contratos..... | 33 |
| Nota 15. Préstamos..... | 33 |
| Nota 16. Otras cargas fiscales..... | 40 |
| Nota 17. Pasivos por impuestos..... | 40 |
| Nota 18. Remuneraciones y cargas sociales | 41 |
| Nota 19. Provisiones | 41 |
| Nota 20. Deudas comerciales | 41 |
| Nota 21. Capital social | 42 |
| Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos..... | 43 |
| Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias | 43 |
| Nota 24. Costos de las actividades ordinarias | 44 |
| Nota 25. Gastos de comercialización | 44 |
| Nota 26. Gastos de administración..... | 44 |
| Nota 27. Resultados financieros | 45 |
| Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos | 45 |
| Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido | 46 |
| Nota 30. Partes relacionadas..... | 48 |
| Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas..... | 50 |
| Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas..... | 51 |
| 32.1 Bienes de disponibilidad restringida | 51 |
| 32.2 Garantías emitidas y recibidas..... | 52 |
| Nota 33. Reclamos | 52 |
| 33.1. Asuntos legales | 52 |
| 33.2. Otros reclamos | 53 |
| Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias..... | 53 |
| 34.1 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A. | 53 |
| 34.2 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.C.I y F. por parte de TGLT | 53 |
| 34.3 Adquisición de La Maltería S.A | 54 |
| Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero | 54 |
| Nota 36. Propiedades de inversión..... | 57 |
| Nota 37. Información de segmentos..... | 58 |
| Nota 38. Resultado por acción..... | 60 |
| Nota 39. Resolución General N° 622 de la CNV | 61 |
| Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera..... | 62 |
| Nota 41. Determinación de valores razonables..... | 64 |
| Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos | 66 |
| 42.1 Desagregación de los ingresos | 66 |
| 42.2 Evolución de los contratos..... | 67 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 67 |
| Nota 44. Disposiciones de las Asambleas | 68 |
| Nota 45. Suspensión de la obra Astor San Telmo | 70 |
| Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades..... | 70 |
| 46.1 Inversión en asociadas..... | 70 |
| 46.2 Operaciones Conjuntas..... | 72 |
| 46.3 Inversión en negocios conjuntos..... | 73 |
| 46.4 Resumen de saldos por Sociedad..... | 74 |
| Nota 47. Aprobación de los estados financieros consolidados condensados | 74 |
| Nota 48. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad | 74 |
| Nota 49. Planes de negocio | 76 |
| Nota 50. Hechos posteriores | 76 |
| ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS | 78 |
| ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO..... | 79 |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDENSADO | 80 |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO | 82 |
| Nota 1. Propósito de los estados financieros | 83 |
| Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF | 83 |
| Nota 3. Actividad de la Sociedad | 83 |
| Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados | 83 |
| Nota 5. Propiedades, planta y equipo..... | 84 |
| Nota 6. Activos intangibles..... | 85 |
| Nota 7. Propiedades de inversión | 86 |
| Nota 8. Inversiones en sociedades..... | 87 |
| Nota 9. Plusvalía | 88 |
| Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades..... | 89 |
| Nota 11. Inventarios..... | 90 |
| Nota 12. Activos por impuestos..... | 90 |
| Nota 13. Otros créditos | 90 |
| Nota 14. Créditos por ventas | 91 |
| Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo | 92 |
| Nota 16. Otras cuentas por pagar | 92 |
| Nota 17. Pasivos del contrato..... | 93 |
| Nota 18. Préstamos..... | 93 |
| Nota 19. Otras cargas fiscales..... | 94 |
| Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales | 94 |
| Nota 21. Deudas comerciales | 94 |
| Nota 22. Provisiones | 95 |
| Nota 23. Capital social..... | 95 |
| Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias | 96 |
| Nota 25. Costo de las actividades ordinarias..... | 96 |
| Nota 26. Gastos de comercialización | 96 |
| Nota 27. Gastos de administración..... | 97 |
| Nota 28. Resultados financieros | 97 |
| Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos | 98 |
| Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido | 98 |
| Nota 31. Partes relacionadas..... | 101 |
| Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas..... | 104 |
| Nota 33. Resolución General N° 622 de la CNV | 105 |
| Nota 34. Reclamos | 105 |
| Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera..... | 106 |
| Nota 36. Riesgos – gestión del riesgo financiero | 107 |
| Nota 37. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad | 110 |
| Nota 38. Planes de negocio | 112 |
| Nota 39. Guarda de documentación | 112 |
| Nota 40. Hechos posteriores | 112 |
| INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES | 113 |



RESEÑA INFORMATIVA
TGLT S.A.
AL 31 DE MARZO DE 2020

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

I.1. Hechos relevantes del período

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

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

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

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

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

Se hace saber, asimismo, que la Sociedad procedió a pagar a los tenedores de Obligaciones Convertibles que hayan sido titulares de las mismas al 1° de febrero de 2020, los intereses devengados hasta (pero sin incluir) el 15 de febrero de 2020 (incluyendo los intereses devengados desde la fecha de conversión).

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

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

I.1.3 Obligación Negociable de carácter privada

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

I.1.4 Emisión de Obligaciones Negociables Serie XVI y XVII

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

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

Para mayor información véase el prospecto "Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas)", el "Suplemento de Prospecto", el "Aviso de Resultado", el "Aviso Rectificadorio del Aviso de Resultados" y el "Aviso Rectificadorio"; 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.tgl.com. También puede ser consultado en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en las secciones "Información Financiera" y "Hechos Relevantes" correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID #2571609 del día 27 de enero de 2020, #2573477 del día 3 de febrero de 2020, #2575651 del día 7 de febrero de 2020, #2577271 del día 12 de febrero de 2020 y #2592266 del día 20 de marzo de 2020, respectivamente.

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

I.1.5 Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de la Sociedad

El día 9 de marzo de 2020 el Directorio de la Sociedad aprobó efectuar una convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, a ser celebrada el día 27 de abril de 2020 a las 10:00 horas, en primera convocatoria, y para el mismo día 27 de abril de 2020, a las 11:00 horas en segunda convocatoria, en la sede social sita en Miñones 2177, Planta Baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No obstante, la Sociedad destaca que, por razones de fuerza mayor, no imputables a la misma, no podrán observarse los plazos legales de las publicaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y sus modificatorias (la "LMC"), en particular, debido a la interrupción del servicio de publicaciones del Boletín Oficial de la República Argentina ("BORA"). En tal sentido, tal como lo exige la LMC, la Sociedad realizó oportunamente todas las gestiones a su cargo a efectos

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

de asegurar las publicaciones legales correspondientes en debido tiempo y forma. Sin embargo, las publicaciones de la convocatoria a Asamblea en el BORA no pudieron ser realizadas puesto que, según nos fuera informado por funcionarios responsables y por la información publicada en la página web oficial del BORA (www.boletinoficial.gob.ar), con motivo de la pandemia provocada por el COVID-19 y en virtud de las disposiciones del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020 y disposiciones complementarias (el "DNU N°297/2020"), dicho periódico suspendió, sin previo aviso, el servicio de publicaciones en las Secciones Segunda, Tercera y Cuarta entre los días 25 y 31 de marzo de 2020.

Consecuentemente, en virtud de esa circunstancia de fuerza mayor derivada de la comentada decisión de las autoridades de BORA, la Sociedad se vio impedida por causas no imputables a ella de dar cabal cumplimiento a los requisitos prescriptos para cumplir debidamente la correspondiente convocatoria a asamblea, como así también su difusión legal exigida por la LMC. Es por ello que resultó necesario dejar sin efecto la convocatoria oportunamente aprobada por la reunión de Directorio de la Sociedad de fecha 9 de marzo pasado y convocar nuevamente a la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad a ser celebrada el 12 de mayo de 2020 a las 10 horas en primera convocatoria, y para el mismo día a las 11 horas en segunda convocatoria.

I.2. Hechos relevantes posteriores al período

I.2.1 Nueva Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de la Sociedad

En la reunión de Directorio de la Sociedad de fecha 8 de abril de 2020 se resolvió, por razones de fuerza mayor, dejar sin efecto la convocatoria para la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a ser celebrada el día 27 de abril de 2020. Se hace saber que en la misma reunión, el Directorio aprobó efectuar una nueva convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, a ser celebrada el día 12 de mayo de 2020, a las 10 horas en primera convocatoria, y para el mismo día 12 de mayo de 2020, a las 11 horas en segunda convocatoria, para tratar los siguientes Ordenes del Día:

1°) Designación de Accionistas para aprobar y firmar el acta de la Asamblea;

2°) Consideración de la Memoria y Reseña Informativa, Inventario, los Estados de Situación Financiera Individuales, los Estados del Resultado y Otro Resultado Integral Individuales, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Individual, los Estados de Flujos de Efectivo Individuales, las Notas a los Estados Financieros Individuales; los Estados de Situación Financiera Consolidados, los Estados del Resultado del Ejercicio y Otro Resultado Integral Consolidados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, las Notas a los Estados Financieros Consolidados; el Dictamen del Auditor, el Informe de la Comisión Fiscalizadora, e Información Adicional requerida por el Artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, correspondientes al ejercicio económico concluido el día 31 de diciembre de 2019;

3°) Consideración del destino a dar al resultado (pérdida) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019;

4°) Consideración de la gestión del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el día 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de la Asamblea;

5°) Consideración de las remuneraciones al Directorio (\$58.843.691,59 importe asignado) correspondientes al ejercicio económico finalizado el día 31 de diciembre de 2019, el cual arrojó quebranto computable en los términos de las Normas de la Comisión Nacional de Valores. Consideración de las remuneraciones a los miembros de la Comisión Fiscalizadora;

6°) Designación de directores titulares y suplentes;

7°) Designación de síndicos titulares y suplentes como miembros de la comisión fiscalizadora;

8°) Consideración de adelantos de honorarios de los directores para el año 2020;

9°) Consideración de la retribución del Contador Público Nacional que auditó los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019;

10°) Designación del Contador Público Nacional para desempeñar las funciones de auditoría externa para el ejercicio a finalizar el 31 de diciembre de 2020 y determinación de su retribución;

11°) Consideración del presupuesto del Comité de Auditoría para el año 2020;

12°) Otorgamiento de autorizaciones para la realización de los trámites y presentaciones necesarias para la obtención de las inscripciones correspondientes".

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

Reactor R-10 CNEA Ezeiza

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

- En febrero de 2016 la Comisión Nacional de Energía Atómica le adjudicó a la Sociedad la Licitación Pública Nacional por la construcción de la obra civil de los Edificios del Reactor Ra-10 en el Centro Atómico Ezeiza – Provincia de Buenos Aires. Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas. El precio de la obra asciende a la suma de \$ 658,4 millones más IVA a valores de octubre de 2015, y el plazo para la ejecución de estos trabajos es de 42 meses. Al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 420 millones y en diciembre de 2019 se ha acordado una ampliación del plazo de ejecución de 21 meses respecto del plazo original. El grado de avance total del proyecto al 31 de marzo de 2020, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 55,2%.

Núcleo Eléctrica Argentina S.A. ("NASA")

- Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad recibió una comunicación fehaciente remitida por parte de la comitente de la obra, Núcleo Eléctrica Argentina S.A. ("NASA"), mediante la cual informaban que por distintos diferendos habían resuelto rescindir unilateralmente la relación contractual. Con fecha 2 de marzo de 2020, la Sociedad contestó dicha misiva rechazando todos los argumentos allí esgrimidos, destacando que únicamente TGLT podría fundamentadamente rescindir el contrato por culpa de la contra parte en base a intercambios epistolares anteriores. Posteriormente, las partes iniciaron negociaciones a los fines de lograr llegar a un acuerdo, que hasta la fecha no ha sido alcanzado. En su caso, la cuestión deberá resolverse en un Juicio Arbitral por ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

OM Recoleta

- En mayo de 2019 América Pavilion S.A., en calidad de propietaria del predio ubicado en Marcelo T. de Alvear 1743/1753/1763, Callao 1057 y Callao 1061, en Ciudad de Buenos Aires, donde se desarrolla el emprendimiento inmobiliario denominado OM Recoleta, aceptó formalmente la propuesta de la Sociedad de ampliación del contrato de construcción de la obra, por el cual se están ejecutando trabajos de estructura de hormigón y albañilería como Contratista Principal. Esta ampliación incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termomecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas". El precio de la obra incorporada en esta ampliación asciende a la suma de \$ 394,8 millones más Ingresos Brutos, Impuestos a los Débitos y Créditos Bancarios e IVA a valores de diciembre de 2018, y el plazo para la ejecución de estos trabajos es de 18 meses, que se acoplan al plazo del proyecto inicialmente contratado. Este nuevo contrato se suma a las etapas anteriormente contratadas en enero de 2017 por la "Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos" por un monto de \$ 17,5 millones más IVA a valores de noviembre 2016 y el contrato de "Obra Húmeda" de agosto de 2017 que incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de premarcos y marcos, herrerías y conductos de ventilación por un monto de \$ 474,1 millones más IVA. El grado de avance total del proyecto al 31 de marzo de 2020, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 40,8%.

Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 la oferta de la Sociedad para la construcción de "Edificio Concepción Arenal 2931" localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de 5 órdenes de compra correspondientes a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón por \$ 144,7 millones; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja por un monto de \$ 222,4 millones; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios por \$ 240,7 millones; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios por \$ 150,8 millones; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación por un monto de \$ 126,4 millones. El monto total contratado es de \$ 885 millones más IVA a valores de mayo de 2017 y el plazo de ejecución es de 48 meses. La obra se encuentra en pleno desarrollo y el grado de avance al 31 de marzo de 2020 es del 56,9%.

OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la ejecución de la primera etapa de un edificio de usos mixtos (viviendas y locales) ubicado en Barrio Norte, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de esta primera etapa consisten en las excavaciones, movimientos de suelos y estructura de hormigón armado hasta el nivel sobre el primer subsuelo inclusive. El monto del contrato, incluyendo la etapa preliminar, es de \$ 68,3 millones más IVA y a la fecha del presente informe se encuentra finalizada. Adicionalmente en julio de 2019, mientras se completaba la negociación de la obra completa, la Sociedad fue adjudicada con la ejecución de los trabajos de la estructura de hormigón en nivel de Planta Baja por un monto de \$ 45 millones más IVA. Luego, en septiembre de 2019, el cliente aceptó la oferta por la segunda etapa correspondiente a la obra húmeda por un monto de \$ 650,6 millones más IVA. El grado de avance al 31 de marzo de 2020, considerado el total de los trabajos contratados, es de 29,7%.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

Oceana Puerto Madero

- En junio de 2018 Consultatio Argentina A.A.U. aceptó la oferta de la Sociedad para la construcción del edificio Oceana Puerto Madero, consistente en la ejecución y construcción de la estructura resistente de hormigón, y la realización de los trabajos de albañilería y ayuda de gremios, sobre un predio propiedad del Comitente, ubicado en el dique 2 de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El complejo residencial comprenderá de dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m². El monto de la oferta fue de \$ 694,1 millones más IVA a valores de mayo de 2017, siendo el plazo de ejecución de 26 meses y el grado de avance al 31 de marzo de 2020 del 56,2%.

L'Avenue Libertador

- En febrero de 2019 el Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 C.A.B.A, en calidad de propietario del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, Ciudad de Buenos Aires, aceptó formalmente la propuesta de la UTE CRIK S R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. para desarrollar como Contratista Principal el emprendimiento comercialmente denominado L'Avenue Libertador. El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. El precio de la obra (correspondiente a los rubros incluidos en el sistema de ajuste alzado relativo y la retribución por administración de contratos) asciende a la suma de \$ 862,4 millones más IVA a valores de junio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 49 meses desde el 1 de marzo de 2018. El grado de avance al 31 de marzo de 2020 es de 23,2%.

Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termomecánica. El valor de los trabajos asciende a la suma \$ 877 millones más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo original para la ejecución de los trabajos es de 12 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 294 millones más IVA y extendido el plazo a 18 meses. El grado de avance al 31 de marzo de 2020 es 88,4%.
- El día 24 de septiembre de 2019 se produjo un siniestro en una zona en construcción de la obra en la que la Sociedad se encuentra trabajando dentro de la terminal "C" del Aeropuerto Internacional Ministro Pistarini, Ezeiza, provocando el fallecimiento de un operario de un contratista directo (Tane S.R.L) de Aeropuertos Argentina 2000 S.A. Si bien a la fecha de publicación se encuentra en curso la investigación judicial en el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional Nº 1 de Lomas de Zamora, a cargo del Dr. Federico Hernán Villena del siniestro ocurrido, el accidente se habría producido por el derrumbe de un andamio de dicha firma Tane S.R.L. A la fecha ya se han podido reanudar los trabajos en el sector donde se produjo el siniestro.

La Papelera del Plata.

- En octubre de 2018 La Papelera del Plata S.A. aceptó la propuesta de la Sociedad para la ejecución de la obra del Edificio Máquina Papelera Nº 4 para la fabricación de papel Tissue en la planta de La Papelera del Plata situada en el parque Industrial de Zárate. Los trabajos incluyen las obras civiles, arquitectura, iluminación en la arquitectura, caminos, obras sanitarias e hidráulicas para el edificio de la máquina, la sala de control principal, laboratorio y oficina y los pavimentos exteriores. Para la ejecución de la obra fue designada como subcontratista la empresa Cinter SA, que está a cargo de la construcción de las estructuras metálicas que corresponden al 40% de la obra contratada. El precio total de los trabajos asciende a la suma \$ 361,2 millones más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo original para la ejecución de los trabajos fue de 8 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 66,5 millones más IVA y extendido el plazo a 12 meses. El grado de avance al 31 de marzo de 2020 es de 99,0%.

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

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

Venice

- Se continúa con la entrega de unidades funcionales en los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I, Balandras II y Falúas), totalizando la entrega de 189 unidades funcionales a fin de marzo de 2020 (62,79% del total).

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

- En el edificio Goletas II se continúa con la ejecución de instalación sanitaria, cañerías de aire acondicionado, cañerías de piso radiante y carpetas interiores, a la vez que se contrató la carpintería de aluminio y se recibió en obra la primera entrega de premarcos.
- En cuanto a la ejecución de obras de espacios comunes:
 - Se continúa con las tareas del edificio Club House, estando finalizada la albañilería y el hormigón de la piscina.
 - Se continúa trabajando sobre el cerco eléctrico de la reja perimetral del lado de la Calle del Albardón, estando su ejecución con un 80% de avance.
 - Se inauguró el sector de fogones para uso de los propietarios en un sector adyacente al edificio del Showroom.
- Se continúa con la ejecución de las obras de construcción del canal navegable, habiendo contratado a la firma ICC Vial para la ejecución del canal y a la firma CORIPA para la ejecución del tablestacado del tramo restante del canal, desde la Etapa 1 hasta la vinculación con el canal de salida al Río Luján. Se deprimió el nivel del agua del puerto para completar el retiro del suelo y empalmar esta excavación con la traza del canal. Se completó el relleno de una amplia zona en donde irán implantados futuros edificios.

Forum Puerto del Buceo

- A marzo 2020 se han entregado 139 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2 que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 303 unidades funcionales (90,2% del total de unidades).
- El proyecto se encuentra próximo a su culminación, restando sólo detalles finales de terminación en subsuelos y jardín superior, habilitando al uso los últimos sectores de espacios comunes en obra, y levantando observaciones finales.

Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial sobre la altura de los edificios. Para mayor información sobre la restricción judicial remitirse a la Nota 45 de los estados financieros consolidados.

Metra Puerto Norte

- A marzo de 2020 se han entregado 43 departamentos y 1 local comercial del primer edificio (78,6% del total del mismo).
- La estructura de hormigón armado quedó en espera sobre la losa del piso 22, mientras que las tareas de mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas, carpinterías exteriores, revoques de yeso y solados de porcelanato presentaron avances parciales.

II. DATOS ESTADÍSTICOS

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

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 | Mar 31, 2018 | Mar 31, 2017 | Mar 31, 2016 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| M2 residenciales entregados (1) | 2.327 | 7.220 | 1.703 | 9.389 | 2.901 |
| M2 certificados de obra y construcción (2) | 19.682 | 33.957 | 30.407 | 39.511 | 22.476 |

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

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 | Dic 31, 2018 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Activo no corriente | 10.181.685 | 10.119.865 | 10.856.933 |
| Activo corriente | 4.679.654 | 5.638.805 | 9.294.512 |
| Total del activo | 14.861.339 | 15.758.670 | 20.151.445 |
| Pasivo no corriente | 4.740.059 | 5.598.310 | 10.752.814 |
| Pasivo corriente | 4.163.735 | 5.417.719 | 11.539.248 |
| Total del pasivo | 8.903.794 | 11.016.029 | 22.292.062 |
| Atribuible a los propietarios de la controladora | 5.957.545 | 4.742.641 | (2.140.617) |
| Atribuible a los propietarios no controladores | - | - | - |
| Total del patrimonio neto | 5.957.545 | 4.742.641 | (2.140.617) |
| Total del pasivo y patrimonio neto | 14.861.339 | 15.758.670 | 20.151.445 |

El Activo de la Sociedad se redujo en \$897 millones durante 2020, lo cual se explica mayormente por (i) una caída de \$231,8 millones en Inventarios, producto del avance de entrega de unidades en el proyecto Forum Puerto del Buceo; (ii) una reducción en nuestra posición de acreencias comerciales de \$311,6 millones, explicada principalmente por el cobro de diferentes deudas de clientes de construcción; y (iii) una menor posición de Caja y Bancos (en concordancia con una reducción en los pasivos financieros, como se explica a continuación). Estos efectos son compensados parcialmente por un incremento de \$117,2 millones en el rubro Inversiones Permanentes, impulsado principalmente por los resultados generados durante el período en nuestras subsidiarias.

El Pasivo de la Compañía por su parte se vio reducido en \$2.112 millones, lo que en gran medida se explica por la continuación de la implementación del plan de recapitalización, que redundó en la conversión del saldo de las Obligaciones Negociables Convertibles (véase "1.1.1 Conversión obligatoria de Obligaciones Convertibles y Acciones Preferidas" del título "1.1. Hechos relevantes del ejercicio" de la presente Reseña) y en la cancelación del saldo del precio de compra de las acciones de Caputo SAICyF, lo cual supuso una reducción sustancial (y mejora en los plazos) de los pasivos financieros de la Compañía, los cuales se encontraban reflejados en los rubros Préstamos y Otras cuentas por pagar. A su vez, se registró una reducción en el rubro Pasivos del Contrato por \$352,5 millones debido a una caída en los anticipos de clientes del segmento construcción.

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 | Mar 31, 2018 |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| Resultado operativo | 74.062 | (67.132) | (6.476) |
| Resultado por inversiones en sociedades | 116.863 | 615.370 | 90.648 |
| Resultados financieros: | | | |
| Diferencias de cambio | (70.313) | (1.182.528) | (175.353) |

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Ingresos financieros | 191.599 | 21.559 | 71.557 |
| Costos financieros | (478.949) | (405.168) | (241.328) |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | 132.289 | (219.761) | (531) |
| Resultado antes del Impuesto a las Ganancias | (34.449) | (1.237.660) | (261.483) |
| Diferencial de tasa | - | - | - |
| Impuesto a las Ganancias | 7.517 | 494.977 | 113.031 |
| Resultado del período | (26.932) | (742.683) | (148.452) |
| Otro resultado integral | (30.013) | (33.268) | (12.471) |
| Resultado integral total del período | (56.945) | (775.951) | (160.923) |

El resultado bruto en el período de tres meses de 2020 fue de \$228 millones, lo que representa una caída del 30% respecto al mismo período del año anterior, dada una menor facturación en ambas líneas de negocio durante el trimestre, situación que se vio agravada por la implementación de las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio por el reciente brote pandémico del COVID-19 durante marzo. Este resultado fue primordialmente producto del resultado de la línea de negocios de Construcción, que tuvo una facturación de \$995 millones, registrando un margen del 22,6%, superior al 20,1% del mismo período de 2019.

Por su parte, los gastos de comercialización y administración se contrajeron en \$104,1 millones lo cual se explica, adicionalmente a una reducción de \$30,7 millones en el impuesto a los ingresos brutos producto de la menor facturación, por una menor carga salarial producto de las eficiencias logradas en la estructura operativa, junto con iniciativas de ahorros aplicadas en los gastos de estructura, destacándose entre ellas la unificación de consultores externos y reducción de espacios de oficina, lo que se vio parcialmente compensado por cargos de única vez relacionados con el proceso de recapitalización y conversión automática de la Compañía. Durante 2020 la misma continuará trabajando en optimizar su estructura operativa con el objetivo de generar mayores eficiencias.

Por otro lado, durante el primer trimestre de 2019 se registraron cargos no financieros de única vez relacionados con deterioros de activos de la Compañía por aproximadamente \$180 millones, los cuales no tuvieron impacto alguno en 2020. Asimismo, en el período se registró un resultado positivo de \$ 110 millones provenientes de la revaluación de nuestra propiedad de inversión La Maltería, que fue incorporada al balance de la Compañía en diciembre de 2019. En el mismo período de 2019 se vendieron los lotes ubicados en la Ciudad de Rosario, lo que se refleja en el rubro Venta de propiedades de inversión y Otros ingresos y egresos, netos.

De este modo, el resultado operativo de la Compañía pasó de ser negativo por \$67 millones en 2019 a registrar una ganancia de \$74 millones en este año.

Asimismo, en el período de tres meses de 2020 se reconocieron resultados financieros negativos (sin considerar RECPAM) por \$ 357,7 millones, generados por intereses y diferencias de cambio de la deuda de la Compañía, los cuales no obstante se encuentran significativamente por debajo de los \$1.566,1 millones de 2019. Como fue mencionado previamente, esto fue producto del plan de recapitalización implementado en diciembre de 2019 y que culminó en el primer trimestre de este año con la cancelación del saldo de precio de la compra de Caputo SAICYF y la conversión del saldo de las Obligaciones Negociables Convertibles, logrando de este modo una mejora sustancial en el perfil financiero de la Compañía.

Con todo esto, el resultado integral del período pasó de ser negativo por \$776,0 millones en 2019 a ser negativo por \$56,9 millones en igual período de 2020.

ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 | Mar 31, 2018 |
|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas | 111.951 | 888.355 | (1.048.020) |
| Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión | (364.352) | (1.342.135) | (2.687.860) |
| Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación | (314.193) | (1.134.817) | 1.286.357 |
| Total de fondos (utilizados) generados durante el período | (566.594) | (1.588.597) | (2.449.523) |

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

| Indicador | Fórmula | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 | Dic 31, 2018 |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Liquidez | Activo Corriente / Pasivo Corriente | 1,12 | 1,04 | 0,81 |
| Solvencia | Patrimonio Neto / Pasivo | 0,67 | 0,43 | (0,10) |
| Inmovilización del Capital | Activo no Corriente / Activo Total | 0,69 | 0,64 | 0,54 |

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

VI. PERSPECTIVAS

Se espera que el contexto político y principalmente económico de Argentina para el año 2020 esté fuertemente marcado por los impactos generados por el brote de COVID-19 (y por las medidas mitigadoras impulsadas por el Poder Ejecutivo Nacional en consecuencia), y por el resultado de las negociaciones para la reestructuración de la deuda soberana que el gobierno está llevando a cabo tanto con el FMI como con los tenedores privados con el objetivo primordial de evitar el default, eventos que supondrían un gran impedimento para lograr una reactivación sostenida de la economía argentina.

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

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

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

Con la emisión del Decreto de aislamiento obligatorio con fecha 20 de marzo la Sociedad debió suspender sus actividades de construcción y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros continúan sin poder reanudarse. La Dirección de la Sociedad considera que la situación comenzará a regularizarse durante el mes de mayo. No obstante, la Sociedad no puede cuantificar razonablemente en qué medida el Coronavirus afectará a futuro el negocio de la Sociedad y los resultados de sus operaciones de extenderse de manera prolongada esta situación.

Como consecuencia de este contexto, la Sociedad ha implementado una serie de acciones mitigadoras, que incluyen: (i) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto, (ii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios, (iii) negociación con los proveedores para extender los plazos de pago, y (iv) reducción de las inversiones de capital al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19.

Al margen de este nuevo contexto que debe enfrentar la Sociedad, la culminación exitosa a inicios de este año del plan integral de recapitalización (mediante el cual redujo sensiblemente su nivel de deuda financiera logrando así mejorar su estructura de capital de forma sostenible), coloca a TGLT en una posición notablemente más sólida para afrontar los desafíos que este año pueda plantear y enfocar sus recursos al desarrollo y crecimiento de todas sus líneas de negocios.

Aspiramos a que durante 2020 la Compañía mantenga un nivel de actividad sostenido en el segmento de Construcción, en el cual cuenta actualmente con un backlog (contratos en cartera) de más de \$ 5.745 millones, concentrados primordialmente en el sector privado. A su vez, orientamos nuestros recursos a consolidar los proyectos de real estate que tenemos en curso y al potencial lanzamiento de nuevos proyectos.

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

VII. AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 8 de mayo de 2020.

EL PRESIDENTE



**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
CONSOLIDADOS**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2020

(Por el período de tres meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2020

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 23 de mayo de 2019

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
por nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DICIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | |
| Activo no corriente | | | |
| Propiedades, planta y equipo | 5 | 125.502 | 129.787 |
| Activos intangibles | 6 | 29.609 | 39.197 |
| Propiedades de inversión | 36 | 1.596.745 | 1.585.708 |
| Inversiones en Sociedades | 46 | 3.861.761 | 3.744.525 |
| Plusvalía | 7 | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Inventarios | 8 | 2.228.540 | 2.268.628 |
| Activos por impuestos | 9 | 634.637 | 656.563 |
| Otros créditos | 10 | 4.559 | 6.819 |
| Créditos con partes relacionadas | 30 | 251.516 | 249.142 |
| Créditos por ventas | 11 | 270.335 | 261.015 |
| Total del activo no corriente | | 10.181.685 | 10.119.865 |
| Activo corriente | | | |
| Activos del contrato | | 2.173 | 2.173 |
| Inventarios | 8 | 1.374.558 | 1.566.250 |
| Otros créditos | 10 | 1.021.188 | 1.166.300 |
| Créditos con partes relacionadas | 30 | 885.755 | 809.781 |
| Créditos por ventas | 11 | 1.289.557 | 1.463.119 |
| Otros activos financieros | 15 | 698 | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 12 | 105.725 | 631.182 |
| Total del activo corriente | | 4.679.654 | 5.638.805 |
| Total del activo | | 14.861.339 | 15.758.670 |
| PATRIMONIO NETO | | | |
| Atribuible a los propietarios de la controladora | | 5.957.545 | 4.742.641 |
| Total de patrimonio neto | | 5.957.545 | 4.742.641 |
| PASIVO | | | |
| Pasivo no corriente | | | |
| Deudas con partes relacionadas | 30 | 26.641 | 9.011 |
| Otras cuentas por pagar | 13 | 18.000 | 19.350 |
| Pasivos por contratos | 14 | 2.402.498 | 2.350.405 |
| Préstamos | 15 | 2.244.289 | 3.165.545 |
| Otras cargas fiscales | 16 | 48.631 | 53.999 |
| Total del pasivo no corriente | | 4.740.059 | 5.598.310 |
| Pasivo corriente | | | |
| Provisiones | 19 | 159.496 | 163.828 |
| Otras cuentas por pagar | 13 | 45.878 | 1.068.510 |
| Pasivos por contratos | 14 | 869.249 | 1.273.801 |
| Deudas con partes relacionadas | 30 | 93.758 | 101.904 |
| Préstamos | 15 | 1.513.567 | 1.026.893 |
| Otras cargas fiscales | 16 | 61.849 | 106.889 |
| Pasivos por impuestos | 17 | 2.283 | 120 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 18 | 181.564 | 211.665 |
| Deudas comerciales | 20 | 1.236.091 | 1.464.109 |
| Total del pasivo corriente | | 4.163.735 | 5.417.719 |
| Total del pasivo | | 8.903.794 | 11.016.029 |
| Total del patrimonio neto y del pasivo | | 14.861.339 | 15.758.670 |

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Notas | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------------------|
| Ingresos por actividades ordinarias | 23 | 1.305.949 | 2.487.000 |
| Costos de las actividades ordinarias | 24 | (1.077.866) | (2.159.299) |
| Resultado bruto | | 228.083 | 327.701 |
| Gastos de comercialización | 25 | (62.114) | (124.072) |
| Gastos de administración | 26 | (115.513) | (157.695) |
| Otros gastos operativos | | (71.978) | (241.238) |
| Otros gastos | | (9.588) | (9.649) |
| Valuación a valor razonable de propiedades de inversión | 36 | 109.968 | 6.654 |
| Venta de propiedades de inversión | 36 | - | (129.357) |
| Otros ingresos y egresos, netos | 28 | (4.796) | 260.524 |
| Resultado operativo | | 74.062 | (67.132) |
| Resultado por inversiones en sociedades | 46 | 116.863 | 615.370 |
| Resultados financieros | | | |
| Diferencias de cambio | 27 | (70.313) | (1.182.528) |
| Ingresos financieros | 27 | 191.599 | 21.559 |
| Costos financieros | 27 | (478.949) | (405.168) |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | | 132.289 | (219.761) |
| Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias | | (34.449) | (1.237.660) |
| Impuesto a las Ganancias | 29 | 7.517 | 494.977 |
| Resultado del período | | (26.932) | (742.683) |
| Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida | | | |
| Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero | | (30.013) | (33.268) |
| Total Otro resultado integral | | (30.013) | (33.268) |
| Resultado integral total del período | | (56.945) | (775.951) |
| Pérdida del período atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | (26.932) | (857.345) |
| Participación no controladora | | - | 114.662 |
| Total del período | | (26.932) | (742.683) |
| Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora | | | |
| Básico | 38 | (0,10) | (10,78) |
| Diluido | 38 | 1,97 | 3,77 |
| Resultado integral total del período atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | (56.945) | (890.613) |
| Participación no controladora | | - | 114.662 |
| Total de la pérdida del período | | (56.945) | (775.951) |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Capital | | | | | | | | Transacciones entre accionistas | Reservas | | Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero | Resultado | Patrimonio atribuible a | | Totales |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|
| | Capital social | Ajuste de capital | Acciones en cartera | Prima de emisión | Prima de negociación de acciones propias | Acciones a emitir | Contribución de capital | Total | | Reserva legal | Reserva facultativa | | Resultados no asignados | Participación controladora | Participación no controladora | |
| Saldos ajustados al 1º de enero de 2020 | 250.733 | 737.990 | 9.752 | 13.258.636 | (263) | - | 94.590 | 14.351.438 | (61.607) | 664 | 12.627 | (465.463) | (9.095.018) | 4.742.641 | - | 4.742.641 |
| Acciones preferidas clase A y B (1) | 614.705 | 7.723 | - | (355.432) | - | - | (87.526) | 179.470 | - | - | - | - | - | 179.470 | - | 179.470 |
| Canje de acciones ordinarias(1) | 49.800 | 1.270 | - | 1.041.309 | - | - | - | 1.092.379 | - | - | - | - | - | 1.092.379 | - | 1.092.379 |
| Adquisición de sociedades | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (26.932) | (26.932) | - | (26.932) |
| Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30.013) | - | (30.013) | - | (30.013) |
| Resultado integral del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30.013) | (26.932) | (56.945) | - | (56.945) |
| Saldos al 31 de marzo de 2020 | 915.238 | 746.983 | 9.752 | 13.944.513 | (263) | - | 7.064 | 15.623.287 | (61.607) | 664 | 12.627 | (495.476) | (9.121.950) | 5.957.545 | - | 5.957.545 |

(1) Ver Nota 48.

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

| | Capital | | | | | | | Transacciones entre accionistas | Reservas | | Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero | Resultado | Patrimonio atribuible a | | Totales |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|
| | Capital social | Ajuste de capital | Prima de emisión | Acciones a emitir | Prima de negociación de acciones propias | Contribución de capital | Total | | Reserva legal | Reserva facultativa | | Resultados no asignados | Participación controladora | Participación no controladora | |
| Saldos ajustados al 1° de enero 2019 | 71.993 | 722.471 | 3.137.304 | 95.901 | (264) | 929.298 | 4.956.703 | (60.945) | 665 | 12.627 | (347.564) | (6.702.099) | (2.140.613) | - | (2.140.613) |
| Conversión de acciones | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Adquisición de sociedades | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Acciones a emitir | - | - | - | (548) | - | - | (548) | (911) | - | - | - | - | (1.459) | - | (1.459) |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otro resultado integral del período, neto del impuesto a las Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (33.268) | - | (33.268) | - | (33.268) |
| Resultado integral del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (742.683) | (857.345) | 114.662 | (742.683) |
| Saldos al 31 de marzo de 2019 | 71.993 | 722.471 | 3.137.304 | 95.353 | (264) | 929.298 | 4.956.155 | (61.856) | 665 | 12.627 | (380.832) | (7.444.782) | (3.032.685) | 114.662 | (2.918.023) |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

19

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| Actividades de operación | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Resultado del período | (26.932) | (742.683) |
| Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación | | |
| Impuesto a las Ganancias | (7.517) | (494.977) |
| Depreciaciones de propiedades, planta y equipo | 7.152 | 7.862 |
| Amortizaciones de activos intangibles | 9.588 | 9.659 |
| Resultado por inversiones en sociedades | (116.863) | (615.370) |
| Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión | (109.968) | (6.653) |
| Resultado por venta de propiedades de inversión | - | 516.066 |
| Resultado por deterioro de plusvalías | - | 180.177 |
| Efecto de la conversión de estados financieros | (30.013) | 115.104 |
| Diferencia de cambio e intereses devengados | 36.379 | 1.439.453 |
| Valor actual de activos y pasivos | (1.977) | 32.014 |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | (173.426) | (225.591) |
| Cambios en activos y pasivos operativos | | |
| Créditos por ventas | 164.241 | 494.332 |
| Otros créditos | 147.372 | 336.934 |
| Créditos con partes relacionadas | (78.348) | (186.501) |
| Otros activos | - | 1.323.854 |
| Otros activos financieros | 29.315 | 4.472 |
| Activos destinados a la venta | - | (60.321) |
| Inventarios | 248.939 | 404.515 |
| Activos del contrato | - | (848) |
| Activos por impuestos | 21.926 | (5.320) |
| Deudas comerciales | (228.018) | (148.524) |
| Remuneraciones y cargas sociales | (30.101) | 23.599 |
| Otras cargas fiscales | (42.891) | 423.453 |
| Deudas con partes relacionadas | 9.484 | (24.490) |
| Pasivos por contratos | (352.459) | (148.547) |
| Provisiones | 3.562 | (150.462) |
| Otras cuentas por pagar | 632.506 | (1.612.852) |
| Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación | 111.951 | 888.355 |
| Actividades de inversión | | |
| Inversiones no consideradas efectivo | | |
| Pagos por compras de propiedades, planta y equipo | (2.961) | (6.410) |
| Pagos por compras de acciones de sociedades | (1.655.319) | (1.666.962) |
| Cobro por venta de activos | - | 296.644 |
| Aportes de Capital | 1.271.849 | - |
| Dividendos sociedades asociadas | 22.079 | 36.126 |
| Aportes en sociedades asociadas | - | (1.533) |
| Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión | (364.352) | (1.342.135) |
| Actividades de financiación | | |
| Préstamos | (757.151) | (1.133.361) |
| Transacciones entre accionistas | - | (1.456) |
| Canje de acciones ordinarias | 442.958 | - |
| Acciones a emitir | - | - |
| Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación | (314.193) | (1.134.817) |
| Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo | (566.594) | (1.588.597) |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 41.137 | 445.352 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 631.182 | 1.388.538 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12) | 105.725 | 245.293 |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocios

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

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

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

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

Así, nuestro modelo de negocios integrado se compone de tres líneas de negocio:

- **Construcción:** TGLT participa en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido oficinas clase A, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros, tanto a nivel nacional como regional.
- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. Asimismo, tenemos el objetivo estratégico de desarrollar y adquirir edificios de oficinas corporativas AAA, centros logísticos premium y otros activos de renta de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente al mantenimiento de espacios públicos y saneamiento urbano.
- Adicionalmente, actuando en forma conjunta con otros inversores u otras empresas del sector, TGLT planifica, coordina y gestiona desarrollos inmobiliarios en forma simultánea, como es el caso del proyecto residencial premium OM Recoleta junto con los proyectos denominados temporalmente Catalinas y Newbery. Al invertir en forma conjunta, seleccionamos a nuestros socios de coinversión sobre la base de su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades similares.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

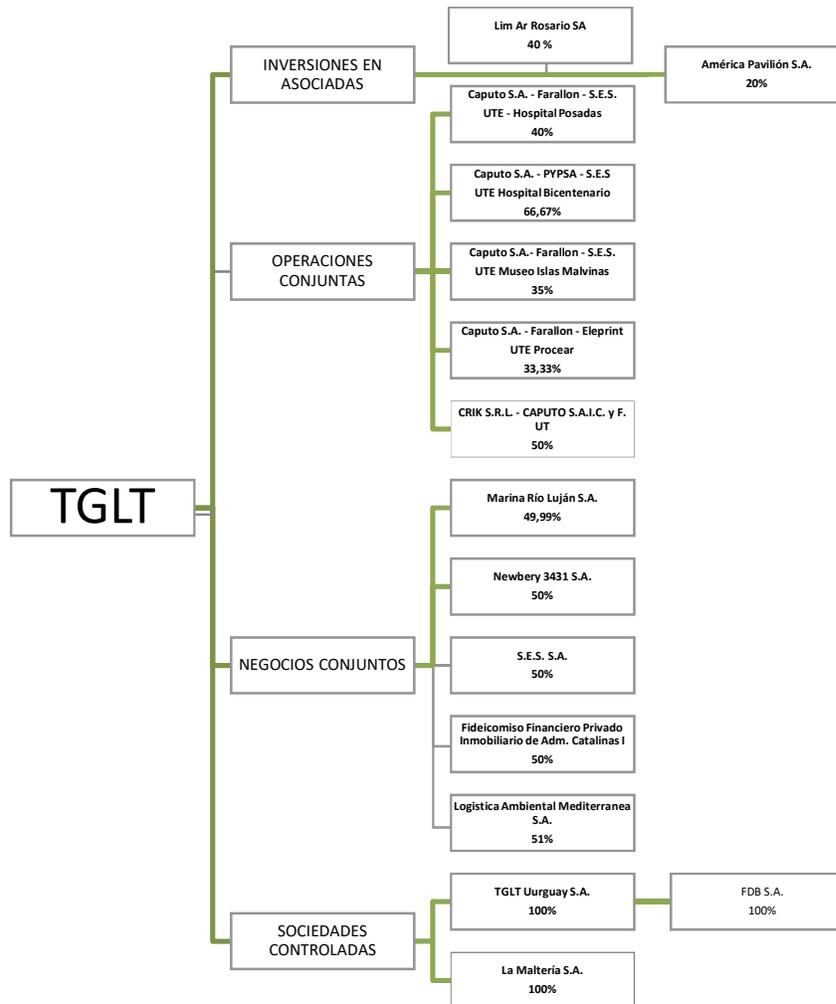
AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de marzo de 2020 la estructura del grupo económico TGLT (en adelante "el Grupo") es la que muestra el siguiente esquema:



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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

22

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)d.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al período/ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados condensados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 de 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%.

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

La Sociedad ha considerado para el cálculo de la reexpresión de los estados financieros, tomar para el mes de marzo la inflación según el REM (Relevamiento de Expectativas de Mercado), índice secundario también aprobado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, emitido por el Banco Central de la República Argentina.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 7% y 54% para el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 respectivamente.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

3.2. Unidad de medida (continuación)

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

Reexpresión del estado de situación financiera

(i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un ejercicio 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 ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 y pasivos no financieros e Inventarios.

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

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasencllever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

3.2. Unidad de medida (continuación)

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

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

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

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

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros

Estas modificaciones afectan la guía de aplicación de la NIC 32, “Instrumentos Financieros: Presentación” y aclaran algunos de los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera. La Sociedad ha adoptado la NIIF 9 desde el 1° de enero de 2018, sin efectos patrimoniales ni de resultados.

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

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero 2016 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019. Por lo tanto, el modelo introducido de esta norma, se basa en la definición 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 significativas que reconocer.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 “Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias”. La Interpretación establece como determinar una posición impositiva cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias. La CINIIF 23 requiere que una entidad: (i) determine si las posiciones fiscales inciertas deben ser evaluadas separadamente o en conjunto; (ii) evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará el tratamiento impositivo incierto utilizado, o que se planea utilizar por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias. (b) Si la autoridad fiscal no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de la contabilización de la posición impositiva. La CINIIF 23 es obligatoria a partir de los estados financieros anuales que comienzan el 1 de enero de 2019. La aplicación de esta norma no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

3.4 Contexto macroeconómico

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

En la Argentina, el Gobierno Nacional mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 260/2020 de fecha 12 de marzo de 2020 (y normas complementarias) estableció, entre otras, la emergencia pública sanitaria por el plazo de un año, el cierre de las fronteras, la cuarentena obligatoria para ciertas personas, la suspensión de clases y la suspensión temporal de vuelos y micros de larga distancia, entre otras medidas tendientes a disminuir la circulación de la población. Se dispuso el aislamiento social preventivo y obligatorio a partir del 20 de marzo de 2020, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/producción de servicios y productos esenciales; dicho aislamiento será prorrogable por el tiempo que se considere necesario en atención a la situación epidemiológica.

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

Con la emisión del Decreto de aislamiento obligatorio con fecha 20 de marzo la Sociedad debió suspender sus actividades de construcción y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros continúan sin poder reanudarse. La Dirección de la Sociedad considera que la situación comenzará a regularizarse durante el mes de mayo.

El Directorio está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad. La Dirección de la Sociedad monitorea esta situación para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre la situación patrimonial y financiera, que merecieran ser reconocidos en los estados financieros de periodos futuros. Se realizaron las correspondientes pruebas de deterioros de activos, verificándose que no corresponde cargo por desvalorización. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros la Sociedad no ha sufrido impactos significativos en sus resultados como consecuencia de la pandemia. No obstante, no puede cuantificar razonablemente en qué medida el Coronavirus afectará a futuro el negocio de la Sociedad y los resultados de sus operaciones de extenderse de manera prolongada esta situación.

Se han implementado una serie de acciones, que incluyen: (i) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto, (ii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios, (iii) negociación con los proveedores para extender los plazos de pago, y (iv) reducción de las inversiones de capital al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros consolidados condensados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las informaciones consolidadas y separadas adjuntas se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de TGLT S.A. y de sus sociedades controladas. Los presentes estados financieros fueron preparados considerando la Dirección que se cumple con el principio de empresa en marcha. 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. La duración y la severidad del impacto de la pandemia del Covid 19, podrían hacer diferir materialmente los resultados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación (continuación)

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

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

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo

| | Muebles y útiles | Hardware | Maquinarias y equipos | Mejoras en inmuebles de terceros | Rodados | Autoelevadores | Encofrados | Total |
|------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Valor de origen | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 8.389 | 5.350 | 129.634 | 64.260 | 23.305 | 2.265 | 17.470 | 250.673 |
| Adquisiciones | - | - | - | - | - | - | 2.961 | 2.961 |
| Ajuste por conversión | 89 | 108 | - | 299 | - | - | - | 496 |
| Bajas | - | - | - | - | (489) | - | - | (489) |
| Total | 8.478 | 5.458 | 129.634 | 64.559 | 22.816 | 2.265 | 20.431 | 253.641 |
| Balance al 1º de enero de 2020 | (5.680) | (4.341) | (31.839) | (54.279) | (14.049) | (2.116) | (8.582) | (120.886) |
| Depreciaciones | (166) | (170) | (3.263) | (838) | (945) | (76) | (1.694) | (7.152) |
| Ajuste por conversión | (83) | (116) | - | (299) | - | - | - | (498) |
| Bajas | - | - | - | - | 397 | - | - | 397 |
| Total | (5.929) | (4.627) | (35.102) | (55.416) | (14.597) | (2.192) | (10.276) | (128.139) |
| Valor residual Mar 31, 2020 | 2.549 | 831 | 94.532 | 9.143 | 8.219 | 73 | 10.155 | 125.502 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

28

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo (continuación)

| | Muebles y útiles | Hardware | Maquinarias y equipos | Mejoras en inmuebles de terceros | Rodados | Autoelevadores | Encofrados | Total |
|------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| Valor de origen | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | 11.048 | 15.406 | 132.777 | 58.721 | 23.290 | 972 | 16.981 | 259.195 |
| Adquisiciones | - | 15 | 5.508 | 4.099 | 15 | 1.293 | 489 | 11.419 |
| Ajuste por conversión | 462 | 626 | - | 1.440 | - | - | - | 2.528 |
| Disminuciones | (3.121) | (10.697) | (8.651) | - | - | - | - | (22.469) |
| Total | 8.389 | 5.350 | 129.634 | 64.260 | 23.305 | 2.265 | 17.470 | 250.673 |
| Balance al 1º de enero de 2010 | (7.676) | (13.711) | (30.559) | (40.226) | (9.708) | (882) | (5.872) | (108.634) |
| Depreciaciones | (706) | (747) | (9.931) | (12.509) | (4.341) | (1.234) | (2.710) | (32.178) |
| Ajuste por conversión | (419) | (580) | - | (1.544) | - | - | - | (2.543) |
| Disminuciones | 3.121 | 10.697 | 8.651 | - | - | - | - | 22.469 |
| Total | (5.680) | (4.341) | (31.839) | (54.279) | (14.049) | (2.116) | (8.582) | (120.886) |
| Valor residual Dic 31, 2019 | 2.709 | 1.009 | 97.795 | 9.981 | 9.256 | 149 | 8.888 | 129.787 |

Nota 6. Activos intangibles

| | Software | Desarrollo de software | Marcas | Derechos contractuales | Total |
|------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|
| Valor de origen | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 10.708 | 2.129 | 254 | 103.971 | 117.062 |
| Ajuste por conversión | 149 | - | 6 | - | 155 |
| Disminuciones | - | - | - | - | - |
| Total | 10.857 | 2.129 | 260 | 103.971 | 117.217 |
| Amortización y deterioro | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | (9.492) | (2.129) | (79) | (66.165) | (77.865) |
| Amortizaciones | (133) | - | (3) | (9.452) | (9.588) |
| Ajuste por conversión | (149) | - | (6) | - | (155) |
| Disminuciones | - | - | - | - | - |
| Total | (9.774) | (2.129) | (88) | (75.617) | (87.608) |
| Valor residual Mar 31, 2020 | 1.083 | - | 172 | 28.354 | 29.609 |

| | Software | Desarrollo de software | Marcas | Derechos contractuales | Total |
|------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|
| Valor de origen | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | 12.127 | 18.475 | 233 | 103.971 | 134.806 |
| Adquisiciones | - | - | - | - | - |
| Ajuste por conversión | 688 | - | 30 | - | 718 |
| Disminuciones | (2.107) | (16.346) | (9) | - | (18.462) |
| Total | 10.708 | 2.129 | 254 | 103.971 | 117.062 |
| Amortización y deterioro | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | (10.386) | (18.475) | (48) | (37.809) | (66.718) |
| Amortizaciones | (516) | - | (11) | (28.356) | (28.883) |
| Ajuste por conversión | (697) | - | (29) | - | (726) |
| Disminuciones | 2.107 | 16.346 | 9 | - | 18.462 |
| Total | (9.492) | (2.129) | (79) | (66.165) | (77.865) |
| Valor residual Dic 31, 2019 | 1.216 | - | 175 | 37.806 | 39.197 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

29

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Plusvalía

| | Caputo S.A.I.C. y F. | Total |
|------------------------------------|----------------------|------------------|
| Valor de origen | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Total | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Deterioro | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | - | - |
| Pérdida por deterioro | - | - |
| Total | - | - |
| Valor residual Mar 31, 2020 | 1.178.481 | 1.178.481 |

| | Caputo S.A.I.C. y F. | Total |
|------------------------------------|----------------------|------------------|
| Valor de origen | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | | |
| Aumentos | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Total | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Deterioro | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | - | - |
| Pérdida por deterioro | - | - |
| Total | - | - |
| Valor residual Dic 31, 2019 | 1.178.481 | 1.178.481 |

Nota 8. Inventarios

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Proyectos en Construcción | | | |
| Astor San Telmo | 32.1.1 | 1.439.275 | 1.418.797 |
| Metra Puerto Norte | 32.1.2 | 535.472 | 524.577 |
| Forum Puerto del Buceo | 32.1.3 | 419.116 | 485.113 |
| Deterioros | | | |
| Metra Puerto Norte | | (165.323) | (159.859) |
| Total Inventarios – No corrientes | | 2.228.540 | 2.268.628 |
| Corrientes | | | |
| Proyectos en Construcción | | | |
| Forum Puerto del Buceo | 32.1.3 | 1.257.348 | 1.455.337 |
| Otros inventarios | | 184 | 184 |
| Proyectos terminados | | | |
| Astor Núñez | | 5.400 | 7.530 |
| Forum Alcorta | | 24.033 | 25.708 |
| Metra Puerto Norte | 32.1.2 | 248.492 | 248.245 |
| Deterioros | | | |
| Forum Alcorta | | (24.033) | (25.708) |
| Metra Puerto Norte | | (136.866) | (145.046) |
| Total Inventarios - Corrientes | | 1.374.558 | 1.566.250 |
| Total Inventarios | | 3.603.098 | 3.834.878 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Activos por impuestos

| | | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | | 56.732 | 58.569 |
| Impuesto a las Ganancias | | 87.261 | 86.711 |
| Impuesto diferido | 29 | 490.644 | 511.283 |
| Total Activos por Impuestos | | 634.637 | 656.563 |

Nota 10. Otros créditos

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| Depósitos en garantía en moneda nacional | | 255 | 303 |
| Depósitos en garantía en moneda extranjera | 40 | 4.304 | 6.516 |
| Subtotal Otros créditos – No corrientes | | 4.559 | 6.819 |
| Corrientes | | | |
| Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional | | 4.388 | 28.667 |
| Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera | 40 | 139.801 | 174.569 |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos | | 12.469 | 13.578 |
| Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera | 40 | 12.519 | 10.459 |
| Impuestos Previsionales | | 4.357 | 4.661 |
| Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional | | 496.337 | 546.065 |
| Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera | 40 | 90.394 | 60.498 |
| Depósitos en garantía en moneda nacional | | 101 | 77 |
| Depósitos en garantía en moneda extranjera | 40 | - | 464 |
| Depósitos judiciales | | 8.520 | 3.973 |
| Seguros a devengar en moneda nacional | | 412 | 620 |
| Seguros a devengar en moneda extranjera | 40 | 1.430 | 1.714 |
| Préstamo otorgado | | 204 | 430 |
| Gastos a rendir en moneda nacional | | 1.275 | 15 |
| Gastos a rendir en moneda extranjera | 40 | 5.545 | 5.368 |
| Gastos a recuperar | | 2.617 | 17.624 |
| Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional | | 24.762 | 37.184 |
| Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera | 40 | 16 | - |
| Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta | 40 | 96.404 | 95.777 |
| Crédito a cobrar por venta de activos en moneda extranjera | 40 | 321 | 319 |
| Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión | 36 y 40 | 31.933 | 31.726 |
| Crédito a cobrar por sentencia judicial | | - | - |
| Crédito por canjes | | 87.124 | 134.663 |
| Créditos varios UTES | | 14.508 | 14.977 |
| Créditos impositivos UTES | | 5.423 | 7.201 |
| Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional | | 1 | 1 |
| Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera | 40 | 4.673 | 1.341 |
| Fondo operativo a cobrar en moneda nacional | | 18 | 18 |
| Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera | 40 | 17 | 17 |
| Diversos en moneda nacional | | 18.451 | 19.775 |
| Diversos en moneda extranjera | 40 | 16.067 | 15.963 |
| Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos | | (58.899) | (61.444) |
| Subtotal Otros créditos – Corrientes | | 1.021.188 | 1.166.300 |
| Total Otros créditos | | 1.025.747 | 1.173.119 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

31

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Deudores por venta de unidades | | 43.203 | 47.981 |
| Deudores por servicios prestados en moneda nacional | | 227.132 | 213.034 |
| Subtotal Créditos por ventas – No corrientes | | 270.335 | 261.015 |
| Corrientes | | | |
| Deudores por venta de unidades en moneda nacional | | 79.261 | 74.005 |
| Deudores por venta de unidades en moneda extranjera | 40 | 35.323 | 47.632 |
| Deudores por servicios prestados en moneda nacional | | 1.234.332 | 1.367.578 |
| Deudores por servicios prestados en moneda extranjera | 40 | 167 | 133 |
| Deudores por servicios prestados en moneda nacional UTES | | 1.998 | 14.010 |
| Provisión deudores incobrables en moneda nacional | | (46.929) | (28.787) |
| Provisión deudores incobrables en moneda extranjera | 40 | (14.595) | (11.452) |
| Subtotal Créditos por ventas – Corrientes | | 1.289.557 | 1.463.119 |
| Total Créditos por ventas | | 1.559.892 | 1.724.134 |

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

| Créditos / Créditos por Ventas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 756.622 | 984.612 |
| De 3 a 6 meses | 63.716 | 117.975 |
| De 6 a 9 meses | 2.936 | 2.569 |
| De 9 a 12 meses | 2.353 | 173 |
| Más de 12 meses | 270.335 | 261.015 |
| Vencido | | |
| Hasta 3 meses | 211.229 | 166.461 |
| De 3 a 6 meses | 124.293 | 73.556 |
| De 6 a 9 meses | 100.668 | 40.636 |
| De 9 a 12 meses | 10.549 | 62.018 |
| Más de 12 meses | 17.191 | 15.119 |
| | 1.559.892 | 1.724.134 |

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Efectivo en moneda nacional | | 704 | 908 |
| Efectivo en moneda extranjera | 40 | 114 | 119 |
| Bancos en moneda nacional | | 71.676 | 30.002 |
| Bancos en moneda extranjera | 40 | 31.467 | 512.694 |
| Valores a depositar en moneda nacional | | 1.548 | - |
| Fondos comunes de inversión en moneda nacional | | 216 | 49.020 |
| Bonos y títulos públicos en moneda extranjera | 40 | - | 38.439 |
| Total Efectivo y equivalentes de efectivo | | 105.725 | 631.182 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

32

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------|-----------|---------------|------------------|
| Acreedores varios en moneda extranjera | 40 | 18.000 | 19.350 |
| Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes | | 18.000 | 19.350 |
| Corrientes | | | |
| Acreedores varios en moneda extranjera | 40 | 3.044 | 7.405 |
| Acreedores varios en moneda nacional | | 9.192 | - |
| Deuda por compra de acciones (*) | 34.2 y 40 | - | 1.035.119 |
| Dividendos a pagar en efectivo | | 295 | 316 |
| Aportes a suscribir | | - | 3 |
| Provisión honorarios al Directorio | | 6.046 | 4.784 |
| Ingresos diferidos | | 9.626 | 10.297 |
| Otras deudas | | 17.675 | 8.721 |
| Otros deudas UTES | | - | 1.865 |
| Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes | | 45.878 | 1.068.510 |
| Total Otras cuentas por pagar | | 63.878 | 1.087.860 |

(*) El saldo al 31 de diciembre 2019, se encuentra neto del préstamo del banco ITAÚ que estaba en cartera a dicha fecha.

Nota 14. Pasivos por contratos

| No Corrientes | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Cobros anticipados | 2.462.884 | 2.413.280 |
| Fondo de equipamiento | 4.674 | 4.466 |
| Fondo operativo | 2 | 2 |
| Otros pasivos del contrato | 47.409 | 46.736 |
| Impuesto al Valor Agregado | (112.471) | (114.079) |
| Total Pasivos por contratos – No corrientes | 2.402.498 | 2.350.405 |
| Corrientes | | |
| Cobros anticipados | 856.534 | 1.250.611 |
| Fondo de equipamiento en moneda nacional | 11.438 | 19.026 |
| Fondo operativo en moneda nacional | 3.685 | 6.740 |
| Impuesto al Valor Agregado | (2.408) | (2.576) |
| Total Pasivos por contratos – Corrientes | 869.249 | 1.273.801 |
| Total Pasivos por contratos | 3.271.747 | 3.624.206 |

Nota 15. Préstamos

| No Corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Préstamos recibidos en moneda nacional | 15.1.1 | 1.055.536 | 762.167 |
| Obligaciones negociables | 15.2 y 40 | 1.188.333 | 2.402.868 |
| Arrendamiento financiero en moneda nacional | 15.3 | 269 | 333 |
| Arrendamiento financiero en moneda extranjera | 15.3 y 40 | 151 | 177 |
| Subtotal Préstamos – No corrientes | | 2.244.289 | 3.165.545 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

33

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

| Corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Préstamos recibidos en moneda nacional | 15.1.1 | 21.831 | 16.754 |
| Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera | 15.1.2 y 40 | 926.075 | 639.716 |
| Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional | | - | 7.433 |
| Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional | | 17.336 | 48 |
| Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera | 15.1.1 y 40 | 29 | - |
| Otros pasivos financieros en moneda extranjera | 15.1.3 y 40 | - | 780 |
| Obligaciones negociables | 15.2 y 40 | 546.992 | 359.441 |
| Arrendamiento financiero en moneda nacional | 15.3 | 912 | 2.332 |
| Arrendamiento financiero en moneda extranjera | 15.3 y 40 | 392 | 389 |
| Subtotal Préstamos – Corrientes | | 1.513.567 | 1.026.893 |
| Total Préstamos | | 3.757.856 | 4.192.438 |

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

| POR EL PERÍODO | TRES MESES | | DOCE MESES | |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
| Saldos al inicio | 4.192.438 | 9.387.580 | | |
| Reexpresión de saldos a moneda homogénea | (273.244) | (3.282.200) | | |
| Nuevos desembolsos de préstamos existentes | 2.344.782 | 3.039.976 | | |
| Intereses devengados | 139.651 | 1.194.960 | | |
| Efectos de la variación del tipo de cambio | 136.364 | 3.493.361 | | |
| Adelantos en cuenta corriente | 17.364 | (156.728) | | |
| Pagos de capital | (72.596) | (2.733.581) | | |
| Pagos de intereses | (321.284) | (301.792) | | |
| Conversión de Obligaciones negociables | (2.452.173) | (6.860.990) | | |
| Efecto de conversión de estados financieros | 46.554 | 411.852 | | |
| Saldos al cierre | 3.757.856 | 4.192.438 | | |

1. Préstamos recibidos

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

1.1 Préstamos recibidos

| Ente | Préstamos | Vencimiento | Desembolso | Devolución | Tasa anual | Monto pendiente de cancelación | | | |
|---------------------------------|-----------|-------------|------------|------------|------------|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| | | | | | | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
| | | | | | | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| BBVA | 20.000 | 22/08/2020 | 20.000 | (15.054) | 21,82% | - | 4.946 | - | 6.585 |
| Itaú (a) | 171.224 | 30/09/2024 | 171.224 | - | 68,26% | 181.803 | - | 183.161 | - |
| Itaú (a) | 541.370 | 31/03/2022 | 541.370 | - | 58,26% | 661.134 | - | 579.006 | 10.169 |
| Itaú | 216.982 | 20/03/2025 | 216.982 | - | 59,23% | 212.599 | - | - | - |
| Macro | 41.000 | 06/05/2020 | 41.000 | (24.115) | 47,00% | - | 16.885 | - | - |
| Total en moneda nacional | | | | | | 1.055.536 | 21.831 | 762.167 | 16.754 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

34

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

Con fecha 9 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que el 6 de diciembre de 2019 llegó a un acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A. para el otorgamiento de líneas de crédito por hasta un monto en pesos equivalente a miles US\$ 8.600.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos mil) y miles 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\$ 15.001.000 (Dólares Estadounidenses quince millones un mil), con más sus accesorios correspondientes.

1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

| Banco | Préstamos | | Monto pendiente de cancelación | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----|--------------------------------|-----------|--------------|----------------|----------|----------------|
| | | | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | | | |
| | | | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente | | |
| Itaú | 15.000 | (a) | 13.994 | (7.778) | - | 926.075 | - | 639.716 |
| Total en moneda extranjera | | | | | - | 926.075 | - | 639.716 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

35

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

a) El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria al 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

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

1.3 Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 31 de marzo de 2020, la posición neta activa se compone de la siguiente manera:

| Banco | Tipo | Fecha de vencimiento | Tasa | Capital más intereses en US\$ | Mar 31, 2020 |
|----------------------------------|------------|----------------------|-------|-------------------------------|--------------|
| ITAU | BTB | 24/04/2020 | 4,07% | (519) | (33.408) |
| ITAU | BTB | 05/06/2020 | 3,45% | (308) | (19.826) |
| ITAU | TB Londres | 24/04/2020 | 3,57% | 532 | 34.245 |
| BBVA | TB Londres | 05/06/2020 | 2,95% | 306 | 19.687 |
| Total Activos financieros | | | | | 698 |

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

2. Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONs") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (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.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

36

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

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

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir Obligaciones Negociables Convertibles (ONC) en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000

A continuación, se resumen las características principales del instrumento:

- **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000
- **Moneda de emisión:** Dólares estadounidenses.
- **Moneda de suscripción y pago:** Dólares estadounidenses.
- **Derechos de preferencia:** Conforme con lo previsto en el artículo N° 11 de la Ley de Obligaciones Negociables, los accionistas de la Sociedad que tengan derecho de preferencia y de acrecer en la suscripción de nuevas acciones ordinarias pudieron ejercerlo en la suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles durante el plazo que ocurrió entre el 15 de julio y el 25 de julio de 2017.
- **Conversión voluntaria:** A opción del tenedor, las ONC podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a US\$ 1 en su totalidad o parcialmente, en nuevas acciones ordinarias.
- **Conversión obligatoria:** En caso de que la Sociedad realizare una oferta pública inicial de sus acciones o "IPO" en una bolsa o mercado de valores de los Estados Unidos, las ONC serán automáticamente convertidas en nuevas acciones ordinarias o en ADRs (a elección del tenedor), al precio de conversión, ajustado según correspondiere a la fecha de cierre del IPO.
- **Precio de conversión:** Será de US\$ 0,50, es decir se recibirán 2.000 nuevas acciones ordinarias por cada US\$ 1.000 ONC.

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

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

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con los derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descripto, el componente de pasivo fue registrado en el rubro Préstamos (Nota 15) por un total de US\$ 93.930 (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$ 1.659.734. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro "Contribución de Capital" por un total de US\$ 54.159 (neto de gastos relacionados), siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores. Este último importe se expuso en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

37

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$ 822.000 ONC en 1.644 de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$ 1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$ 70.349 a \$ 71.993. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles. Entre diciembre de 2019 y febrero 2020, dicha ONC, formó parte de la reestructuración de capital de la Sociedad, mencionado en la Nota 48 a los presentes estados consolidados, por lo tanto, no existe saldo al 31 de marzo de 2020.

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad emitió la ON XV, por un monto de U\$S 25.000.000 a una tasa del 7,95%, con fecha de vencimiento el 20 de marzo de 2020. La misma fue reestructura y la Sociedad con fecha 3 de febrero de 2020, publicó el suplemento de precio para la emisión de las Series XVI y XVII en el marco del Programa Global de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta U\$S50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Programa"). El día 11 de febrero de 2020 se emitió la serie XVI por un monto de U\$S 20.305.100 y la serie XVII por un monto de U\$S 1.444.230, bajo las condiciones que se exponen a continuación, mientras que el saldo remanente fue cancelado junto a los intereses correspondientes a la fecha de vencimiento:

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

38

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

Con fecha 16 de julio de 2019, con motivo de solventar la situación financiera de la Sociedad, se emitió una obligación negociable de carácter privada siendo el beneficiario Argentum Investments V LLC, por un monto de U\$S 1.000.000, con fecha de vencimiento el día 16 de enero de 2020. El mismo devengará un interés a la tasa Libor a 30 días, más un margen del 2%, y cuenta con una garantía sobre las unidades funcionales que la Sociedad adquirió de Marina Río Lujan por un monto de miles U\$S 4.647. Este financiamiento fue considerado como parte del acuerdo de recapitalización, 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, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual, y se encuentra garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000.

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

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

| Clase | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| XV | - | - | 1.393.381 | 209.394 |
| ON's convertibles | - | - | 1.009.487 | 150.047 |
| XVI | 1.146.185 | 104.354 | - | - |
| XVII | 42.148 | 46.798 | - | - |
| ON Privada | - | 395.840 | - | - |
| Total en moneda extranjera | 1.188.333 | 546.992 | 2.402.868 | 359.441 |

3. Arrendamiento Financiero

La Sociedad mantiene tres arrendamientos financieros para la adquisición de:

- Un grupo electrógeno instalado en Astor Núñez, celebrado con el Banco Supervielle. Tiene un plazo de 5 años, en 60 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados corregida en 3 puntos, con una tasa de base mínima anual de 27,19%. Bajo los términos de este contrato, no corresponde pagar rentas contingentes.
- 60 módulos habitacionales, a instalar en el proyecto Axion Campana, con el Banco Comafi. El valor del bien adquirido fue de U\$S 1.772.000. Tiene un plazo de 49 meses, en 49 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo, de más de un millón de pesos, serie diaria corregida en 4,8 puntos, con una tasa de base mínima anual de 26,89%.
- Una retroexcavadora para utilizar en el proyecto CNEA-Reactor Ezeiza, con el Banco BBVA Francés. Tiene un plazo de 4 años, en 48 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es del 27% T.N.A.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

39

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

3. Arrendamiento Financiero (continuación)

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

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hasta 1 año | 1.373 | 2.867 |
| Más de 1 año y no más de 5 años | 487 | 623 |
| | 1.860 | 3.490 |
| Cargos financieros futuros | (136) | (259) |
| Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero | 1.724 | 3.231 |

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

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hasta 1 año | 1.304 | 2.721 |
| Más de 1 año y no más de 5 años | 420 | 510 |
| Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero | 1.724 | 3.231 |

Nota 16. Otras cargas fiscales

| No Corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Plan de pagos de impuestos nacionales | | 46.272 | 52.956 |
| Plan de pagos de impuestos municipales | | 2.359 | 1.043 |
| Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes | | 48.631 | 53.999 |
| Corrientes | | | |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos | | 4.893 | 5.737 |
| Impuesto a los Bienes Personales | | 14.600 | 15.618 |
| Impuestos provinciales | | 2.025 | 2.166 |
| Impuesto a los sellos | | 1.344 | 1.230 |
| Plan de pagos de impuestos nacionales | | 12.289 | 12.703 |
| Plan de pagos de impuestos municipales | | 1.669 | 612 |
| Provisión de impuestos nacionales | | 11.624 | 19.623 |
| Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional | | 12.672 | 45.109 |
| Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera | 40 | 432 | 3.105 |
| Otras cargas fiscales UTES | | 301 | 986 |
| Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes | | 61.849 | 106.889 |
| Total Otras cargas fiscales | | 110.480 | 160.888 |

Nota 17. Pasivos por impuestos

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | | 1.979 | - |
| Impuesto a las Ganancias a Pagar | 40 | 304 | 120 |
| Total pasivos por impuestos | | 2.283 | 120 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

40

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Remuneraciones y cargas sociales

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Sueldos a pagar en moneda nacional | | 85.443 | 69.178 |
| Sueldos a pagar en moneda extranjera | 40 | 181 | 4.320 |
| Cargas sociales a pagar en moneda nacional | | 24.642 | 52.956 |
| Cargas sociales a pagar en moneda extranjera | 40 | - | 934 |
| Plan de pagos de cargas sociales | | 9.104 | 22.629 |
| Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional | | 68.080 | 60.439 |
| Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera | 40 | 1.407 | 1.366 |
| Deudas Sociales UTES | | - | 56 |
| Anticipos al personal | | (7.293) | (213) |
| Total Remuneraciones y cargas sociales | | 181.564 | 211.665 |

Nota 19. Provisiones

| | Notas | Reclamos legales | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------|-------|------------------|----------------|----------------|
| En moneda nacional | | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2020 | | 163.828 | 163.828 | 259.208 |
| Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | | (10.677) | (10.677) | (90.708) |
| Altas (I) | | 6.345 | 6.345 | 63.622 |
| Recuperos (I) | | - | - | (68.294) |
| Total provisiones | | 159.496 | 159.496 | 163.828 |

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

Nota 20. Deudas comerciales

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Proveedores en moneda nacional | | 361.667 | 450.768 |
| Proveedores en moneda extranjera | 40 | 76.812 | 76.692 |
| Cheques diferidos en moneda nacional | | 16 | - |
| Cheques diferidos en moneda extranjera | 40 | 1.759 | 5.177 |
| Provisión para gastos en moneda nacional | | 3.373 | 4.948 |
| Provisión para gastos en moneda extranjera | 40 | 19.770 | 18.812 |
| Provisión para obras en moneda nacional | | 589.666 | 680.050 |
| Provisión para obras en moneda extranjera | 40 | 28.642 | 43.673 |
| Seguros a pagar en moneda extranjera | 40 | 27 | - |
| Fondo de reparo en moneda nacional | | 77.144 | 79.825 |
| Fondo de reparo en moneda extranjera | 40 | 76.811 | 90.436 |
| Deudas comerciales UTES | | 404 | 13.728 |
| Total Deudas comerciales | | 1.236.091 | 1.464.109 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

41

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

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

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

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | Acciones Ordinarias | Participación | Acciones Ordinarias | Participación |
| The Bank of New York Mellon ADS ⁽¹⁾ | 574.383.924 | 62,1% | 18.982.865 | 23,5% |
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | 279.502.813 | 30,2% | 3.003.990 | 3,7% |
| TGLT S.A. ⁽²⁾ | 9.752.054 | 1,1% | 9.752.054 | 12,1% |
| Otros tenedores de acciones ordinarias | 61.351.816 | 6,6% | 48.916.515 | 60,7% |
| Total Acciones Ordinarias | 924.990.607 | 100% | 80.655.424 | 100% |

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

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

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | Acciones Preferidas Clase A | Participación | Acciones Preferidas Clase A | Participación |
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | - | - | 21.600.000 | 55,3% |
| The Bank of New York Mellon ADS ⁽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) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | Acciones Preferidas Clase B | Participación | Acciones Preferidas Clase B | Participación |
| The Bank of New York Mellon ADS ⁽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) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

42

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

- Política de dividendos

El día 11 de diciembre de 2019, la Sociedad emitió y puso 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. En este contexto, cada nueva acción preferida dio un derecho a su tenedor a recibir dividendos preferentes y acumulativos, calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementaría en un 1% anual si los dividendos preferidos no fueran aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancele todos los dividendos preferentes acumulados, tras lo cual, la tasa de devengamiento volverá a ser del 10% anual. Para evitar dudas, se estableció que el incremento sobre la tasa anual fue aplicable sobre todos los Dividendos Preferidos acumulados e impagos hasta la fecha en que tales Dividendos Preferidos fueron pagados. Para mayor información sobre este tema, véase el prospecto "Hasta 80.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A (con posibilidad de ser ampliada por hasta 92.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A) y hasta 250.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B (con posibilidad de ser ampliada por hasta 287.500.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B)"; el que se encuentra a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N°2177, planta baja "C", Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tglt.com. También puede ser consultado en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección "Información Financiera" correspondiente a la Sociedad donde se encuentra publicado bajo el ID #2538575 del 1 de noviembre de 2019.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad contaba con 39.033.842 Acciones Preferidas Clase A, 140.796.732 Acciones Preferidas Clase B (ambas con derecho a un voto por acción y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos), y 80.655.424 Acciones Ordinarias. Asimismo, dado que se cumplieron ciertas condiciones, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir del día de la fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas (incluyendo su correspondiente Dividendo Preferido), conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

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

- Restricción a la distribución de Resultados no Asignados

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

Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingresos por entrega de unidades | 310.654 | 722.460 |
| Ingresos por venta de unidades | - | 254.774 |
| Ingresos por servicios prestados | 995.295 | 1.509.766 |
| Total Ingresos por actividades ordinarias | 1.305.949 | 2.487.000 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

43

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Costos de las actividades ordinarias

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Costo por entrega de unidades | 307.654 | 687.999 |
| Costos por venta de unidades | - | 266.224 |
| Costos por servicios prestados | 770.212 | 1.205.076 |
| Total Costo de las actividades ordinarias | 1.077.866 | 2.159.299 |

Nota 25. Gastos de comercialización

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Sueldos y cargas sociales | 27.551 | 50.689 |
| Otros gastos del personal | 886 | 2.654 |
| Alquileres y expensas | 3.317 | 4.659 |
| Honorarios profesionales | 563 | 199 |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 26.973 | 58.036 |
| Movilidad y viáticos | 121 | 487 |
| Gastos de computación y servicios | 724 | 1.243 |
| Gastos de oficina | 1.059 | 1.867 |
| Gastos de publicidad | 471 | 3.935 |
| Gastos de ventas | 449 | 303 |
| Total Gastos de comercialización | 62.114 | 124.072 |

Nota 26. Gastos de administración

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y cargas sociales | 63.080 | 74.080 |
| Otros gastos del personal | 694 | 4.255 |
| Alquileres y expensas | 4.365 | 8.592 |
| Honorarios profesionales | 11.336 | 31.615 |
| Honorarios al Directorio | 2.030 | 926 |
| Honorarios a la sindicatura | 1.089 | 1.010 |
| Gastos de oferta pública | 403 | - |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 559 | 1.385 |
| Movilidad y viáticos | 238 | 194 |
| Gastos de computación y servicios | 2.128 | 2.952 |
| Depreciaciones de propiedad, planta y equipo | 7.152 | 8.020 |
| Gastos de oficina | 3.155 | 4.004 |
| Gastos de mantenimiento de equipos | 429 | 261 |
| Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión | 1.535 | - |
| Impuesto a los débitos y créditos bancarios | 15.894 | 17.595 |
| Seguros | 898 | 2.668 |
| Gastos generales | 528 | 138 |
| Total Gastos de administración | 115.513 | 157.695 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

44

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Resultados financieros

| | Pérdida | |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
| Diferencias de cambio | | |
| Ingresos por diferencias cambiarias | 130.117 | 283.493 |
| Egresos por diferencias cambiarias | (200.430) | (1.466.021) |
| Total Diferencias de cambio | (70.313) | (1.182.528) |
| Ingresos financieros | | |
| Intereses | 105.940 | 14.267 |
| Resultado por venta de equivalente de efectivo | 78.933 | 2.632 |
| Actualizaciones índices | 4.749 | 2.849 |
| Valor actual | 1.977 | 1.811 |
| Total Ingresos financieros | 191.599 | 21.559 |
| Costos financieros | | |
| Intereses | (478.949) | (373.154) |
| Subtotal Intereses | (478.949) | (373.154) |
| Otros costos financieros | | |
| Valor actual | - | (32.014) |
| Subtotal Otros costos financieros | - | (32.014) |
| Total Costos financieros | (478.949) | (405.168) |
| Total Resultados financieros | (357.663) | (1.566.137) |

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

| | (Pérdida) / Ganancia | |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
| Alquileres ganados | - | 13 |
| Recupero de gastos | 1.103 | 1.695 |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipos | 122 | 652 |
| Rescisión de contratos | - | 83.792 |
| Venta de otros activos | - | 174.216 |
| Juicios y otras contingencias | (7.894) | - |
| Donaciones | (36) | - |
| Diversos | 1.909 | 156 |
| Total Otros ingresos y egresos, netos | (4.796) | 260.524 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

45

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de marzo de 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|
| Impuesto a las Ganancias | 129.689 | 513.462 |
| Impuesto Diferido | (122.172) | (18.485) |
| Total del Impuesto a las Ganancias | 7.517 | 494.977 |

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

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Activos por Impuesto Diferido | | |
| Quebranto de fuente nacional | 1.038.233 | 1.180.869 |
| Quebranto de fuente extranjera | - | 59.365 |
| Provisiones de gastos varios | 216.931 | 230.018 |
| Propiedades, planta y equipo | (9.491) | (4.458) |
| Valuación leasing financiero | (1.096) | (912) |
| Gratificaciones | 18.250 | 19.522 |
| Ingresos diferidos | 8.398 | 52.777 |
| Subtotal activos por Impuesto Diferido | 1.271.225 | 1.537.181 |
| Pasivos por Impuesto Diferido | | |
| Créditos Incobrables | (29.128) | (29.072) |
| Equivalente de efectivo | - | - |
| Valuación de activos intangibles | (7.663) | (12.381) |
| Valuación de moneda extranjera | 32.015 | 34.247 |
| Valuación de inventarios | (427.071) | (507.532) |
| Valuación de inversiones transitorias | 64 | (157) |
| Valuación de propiedades de inversión | 99.103 | 107.740 |
| Obligaciones Negociables Convertibles | - | (102.813) |
| Costos financieros activados en bienes de cambio | (33.112) | (35.421) |
| Gastos UTES | (162) | (173) |
| Pasivos del contrato | 389.863 | 344.414 |
| Otros créditos | (91.156) | (91.969) |
| Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda | (713.334) | (732.781) |
| Subtotal pasivos por Impuesto Diferido | (780.581) | (1.025.898) |
| Posición neta activo por Impuesto Diferido | 490.644 | 511.283 |

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

46

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

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

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país | 19.130 | 556.625 |
| Inversiones Permanentes | 98.679 | - |
| Honorarios al Directorio | (589) | (280) |
| Intereses presuntos | (600) | (428) |
| Intangibles | 990 | 1.457 |
| Donaciones | (10) | - |
| Valuación prestamos | 91.861 | - |
| Gastos no deducibles | (7) | 14.183 |
| Efecto de la conversión de los estados financieros | - | (65.951) |
| Propiedades de inversión | - | (155.175) |
| Venta de activos | - | (56.682) |
| Previsiones | - | (29.607) |
| Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430 | - | (28.073) |
| Inventarios | - | 207.747 |
| Efecto del ajuste por inflación | (202.480) | - |
| Diversos | 543 | 51.161 |
| Impuesto a las Ganancias | 7.517 | 494.977 |

La Ley 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

(a) Que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;

(b) Que, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y

c) Que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo, y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, que se deba calcular en caso de verificarse los supuestos previstos en los acápites (a) y (b) precedentes, deberá imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

A los fines de determinar la ganancia neta imponible al cierre del presente período, se incorporó al resultado impositivo, el ajuste por inflación determinado de acuerdo con los artículos N° 95 a N° 98 de la ley del impuesto a las ganancias, en razón al 31 de marzo de 2020, la variación del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) ya superó el 30%.

Así mismo, la ley de impuesto a las ganancias, modificada por La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, permite el diferimiento del cargo generado por el ajuste por inflación impositivo el diferimiento de las cinco sextas partes del resultado por exposición a la inflación, a consecuencia, se reconoció \$ 713.334 en el pasivo por impuesto diferido.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

47

Ignacio Arrieta
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245- F° 74

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de marzo de 2020 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

| Pesos | |
|--------------|------------------|
| Año | 2020 |
| 2024 | 1.038.233 |
| Total | 1.038.233 |

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

| CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| IRSA Inversiones y Representaciones S.A. | 40 | 63.055 | 60.681 |
| Newbery 3431 S.A. | | 188.461 | 188.461 |
| Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes | | 251.516 | 249.142 |
| CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes | | | |
| CRÉDITOS POR VENTAS | | | |
| Marina Río Luján S.A. en moneda nacional | | 4.708 | 4.066 |
| Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera | 40 | - | 4.632 |
| Subtotal | | 4.708 | 8.698 |
| OTROS CRÉDITOS | | | |
| Accionistas personas físicas | | 16.974 | 18.157 |
| CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE | | 4.106 | 5.538 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | | 40.904 | 27.231 |
| Eleprint S.A. | | 415 | 444 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | | 30.179 | 30.289 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE | | 7.310 | 7.820 |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. | | 13.328 | 13.106 |
| Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera | 40 | 473.753 | 422.122 |
| Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional | | 294.078 | 276.376 |
| Subtotal | | 881.047 | 801.083 |
| Total Créditos con partes relacionadas – Corriente | | 885.755 | 809.781 |
| Total Créditos con partes relacionadas | | 1.137.271 | 1.058.923 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

48

Ignacio Arrieta
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245- F° 74

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

| DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| America Pavilion S.A. | 25.125 | 8.873 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | 957 | - |
| Newbery 2431 S.A. | 559 | 138 |
| Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes | 26.641 | 9.011 |
| DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente | | |
| CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE | 2.840 | 3.038 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | 64.766 | 57.835 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | 25.021 | 26.766 |
| Limp Ar Rosario S.A. | 844 | 1.498 |
| Marina Río Luján S.A. | 287 | 12.767 |
| Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes | 93.758 | 101.904 |
| Total Deudas con partes relacionadas | 120.399 | 110.915 |

b) Al 31 de marzo de 2020 y 2019, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

| Nombre de la empresa relacionada | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| America Pavilion S.A. Cobros recibidos | - | 58.968 |
| CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE Aportes Financieros | - | 6 |
| CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE Aportes Financieros | - | (68) |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT Aportes Financieros | 10.700 | 3.680 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT Prestaciones | (2.807) | - |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT Crédito por participación | (2.764) | - |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE Aportes Financieros | - | (1.097) |
| Limp Ar Rosario S.A. Dividendos | - | 20.434 |
| La Malteria S.A. Pagos efectuados | (1.535) | - |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. Préstamos otorgados | (1.075) | - |
| Marina Río Luján S.A. Préstamos otorgados | (46.160) | (62.568) |
| Marina Río Luján S.A. Compensaciones | - | (21.030) |
| Marina Río Luján S.A. Cobros recibidos | 10.266 | 271 |
| Marina Río Luján S.A. Pagos efectuados | (11.648) | 11.433 |
| Marina Río Luján S.A. Baja Anticipo Cpra inmuebles | 8.258 | - |
| Newbery 3431 S.A. Canje metros cuadrados | (12.283) | - |
| SES S.A. Dividendos | 22.079 | - |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE Prestaciones | (1.580) | - |
| Totales | (28.549) | 10.029 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

49

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Transacciones y sus efectos en resultados

| Nombre de la empresa relacionada | Transacción | Ganancia / (Pérdida) | |
|--------------------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| | | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
| America Pavilion S.A. | Resultado por mayor valor | - | (193.235) |
| Limp Ar Rosario S.A. | Servicios prestados | 459 | 21 |
| Limp Ar Rosario S.A. | Resultado por Dividendos | - | 20.434 |
| Marina Río Luján S.A. | Servicios prestados | 6.842 | (46.092) |
| Marina Río Luján S.A. | Anticipo compra inmuebles | 43.974 | - |
| Marina Río Luján S.A. | Resultados financieros | 32.984 | 144.173 |
| Newbery 3431 S.A. | Canje metros cuadrados | 12.283 | - |
| GFDI S.A. - CAPUTO S.A. - ELEPRINT S.A UTE | Prestaciones | 1.580 | - |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Prestaciones | 2.807 | - |
| SES S.A. | Resultado por Dividendos | 22.079 | - |
| Totales | | 123.008 | (74.699) |

c) Con fecha 13 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Administración y Finanzas; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

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

| Créditos / Activos por impuestos | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 1.014.700 | 1.555.937 |
| De 3 a 6 meses | 265.976 | 285.675 |
| De 6 a 9 meses | 172.869 | 131.958 |
| De 9 a 12 meses | 126.551 | 88.731 |
| Más de 12 meses | 1.161.046 | 1.173.539 |
| Sin plazo establecido | 1.124.922 | 1.011.770 |
| Vencido | | |
| Hasta 3 meses | 211.229 | 198.187 |
| De 3 a 6 meses | 153.838 | 73.556 |
| De 6 a 9 meses | 100.668 | 40.636 |
| De 9 a 12 meses | 10.549 | 574 |
| Más de 12 meses | 15.199 | 52.176 |
| | 4.357.547 | 4.612.739 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

50

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas (continuación)

| Deudas (excepto Pasivos por contratos) | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 2.387.516 | 3.605.840 |
| De 3 a 6 meses | 167.545 | 158.436 |
| De 6 a 9 meses | 427.964 | 79.859 |
| De 9 a 12 meses | 58.979 | 5.446 |
| Más de 12 meses | 2.337.561 | 3.247.905 |
| Sin plazo establecido | 252.482 | 294.337 |
| | 5.632.047 | 7.391.823 |

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

| Créditos / Activos por impuestos | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Devengan intereses | 473.753 | 420.882 |
| No devengan intereses | 3.883.794 | 4.191.857 |
| | 4.357.547 | 4.612.739 |

Tasa promedio nominal anual en USD: **0,05%** **0.05%**

| Deudas (excepto Anticipos de clientes) | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Devengan intereses | 3.853.316 | 4.280.766 |
| No devengan intereses | 1.778.731 | 3.111.057 |
| | 5.632.047 | 7.391.823 |

Tasa promedio nominal anual en pesos: **47%** **59%**

Tasa promedio nominal anual en USD: **8%** **8%**

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas

32.1 Bienes de disponibilidad restringida

- En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los anteriores dueños el inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 12.400.000.
- En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende U\$S 24.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y Servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de U\$S 8.000.000 sobre uno de los lotes, a donde se desarrolla el proyecto Metra Puerto Norte.
- Al 31 de diciembre 2018, como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., su subsidiaria FDB, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad y la Sociedad se constituyó en fiador solidario de las obligaciones de FDB. Al 31 de diciembre 2019, con la nueva línea de crédito, se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de U\$S 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato
- En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolló el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 8.143.000.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

51

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas (continuación)

32.2 Garantías emitidas y recibidas

1. Dentro del rubro Propiedades, planta y equipo se exponen Maquinarias y Equipos y Rodados adquiridos a través de Leasing Financieros. Los pasivos relacionados, se exponen dentro del rubro Préstamos. Ver Nota 15.3.
2. En octubre 2016, la sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A., para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada, por hasta la suma de \$ 37.340 derivada de la suscripción de cuatro contratos de leasing.
3. Con fecha 4 de octubre de 2017 entre América Pavilion S.A. (AP) y Fundación Universidad de San Andrés (FUDESA) firmaron una carta oferta por una operación de venta, en la misma la sociedad se constituyó en fiador de todas las obligaciones de pago que AP pudiera adeudar a FUDESA, hasta un monto máximo equivalente al porcentaje de su participación en el capital social de AP equivalente a US\$ 909.000.
4. En febrero 2018, la Sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A, para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada por hasta la suma de \$ 25.231 derivada de la suscripción de dos contratos de leasing. En el mes de marzo de 2018 la fianza fue otorgada.
5. En mayo de 2018 la Sociedad se constituyó en fiador liso y llano y principal pagador de las obligaciones de pago en razón de la operación de adquisición de un inmueble que América Pavilion S.A. realizare con los Sres. Silvia María Rosa Mayorga, Laura María Eugenia Mayorga, Armando Pedro José Mayorga, Ofelia Teresita Bellati, Félix Javier Bellati, y María Bellati ("GRUPO FAMILIA"), hasta el monto máximo de su porcentaje de participación en el capital de dicha sociedad.
6. Con fecha 9 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que el 6 de diciembre de 2019 llegó a un acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A. para el otorgamiento de líneas de crédito por hasta un monto en pesos equivalente a 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"). Para el cumplimiento de dicho acuerdo la Sociedad otorgó los siguientes Documentos de Garantía: (a) los Contratos de Prenda de Acciones Uruguay: (i) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de la Sociedad en TGLT Uruguay, a ser celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina (ii) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de TGLT Uruguay en FDB, a ser celebrado entre TGLT Uruguay y Banco Itaú Argentina; (b) la Enmienda a la Cesión en Garantía: enmienda al contrato de cesión de derechos en garantía celebrado el 18 de abril de 2018 entre la Sociedad (por sí y como continuadora de Caputo S.A.I.C y F.), Banco Itaú Argentina e Itaú Unibanco, en virtud de la cual se cederán en favor de Banco Itaú Argentina, los derechos de cobro, presentes y futuros, de la Sociedad bajo los Contratos de Construcción y los Boletos de Compraventa, en garantía del pago de las sumas adeudadas bajo las líneas de crédito. En ese sentido, la Sociedad dio también en garantía las unidades funcionales adquiridas de Marina Río Luján por un monto de U\$S 4.652.539; (c) la Hipoteca Hudson: hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson (inmueble que posee su controlada La Malteria S.A. en Bernal Provincia de Buenos Aires), a fin de garantizar las obligaciones de la Sociedad bajo la línea de crédito y la Nueva SBLC por la suma de hasta Dólares veinticuatro millones (US\$ 24.000.000).

Nota 33. Reclamos

33.1. Asuntos legales

Todos los asuntos laborales, judiciales, comerciales, que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 19 a los presentes estados financieros.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

52

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.2. Otros reclamos

El día 23 de agosto de 2019 TGLT informó que la Unidad Fiscal Norte – Área de Casos Especiales del Ministerio Público Fiscal procedió a notificar a la Sociedad la citación para que ésta, por medio de su representante legal, y a aquellos directores de la Sociedad que hayan estado en funciones por los períodos 2012 a 2014, comparezcan ante dicho Ministerio Público a efectos de celebrar audiencias de intimación de los hechos (conforme el artículo 161 del Código Procesal Penal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) en el marco de la imputación por supuesta infracción al artículo 1° de la Ley N° 26.735 (modificada por Ley N° 24769).

El inicio de este proceso de investigación es el resultado de la determinación de oficio resuelta por la Dirección General de Rentas (la “Dirección”) bajo su Resolución N° 3756/DGR/2018 (la “Resolución”), por medio de la cual dicho organismo resolvió: (i) impugnar ciertas declaraciones juradas efectuadas por TGLT inscriptas en el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos, más precisamente por una discrepancia por parte de la Dirección respecto a las actividades sujetas a tributo en relación a los períodos fiscales 2012 a 2014; y (ii) determinar de oficio el impuesto resultante por los períodos referidos, aplicando así una alícuota distinta a la calculada por la Sociedad en dichas declaraciones juradas. Contra la Resolución, la Sociedad interpuso en tiempo y forma un recurso de reconsideración, que a la fecha no ha sido resuelto por parte de la Dirección. La resolución que eventualmente dictase el correspondiente Fuero Penal Contravencional y de Faltas del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estaría en todo caso sujeta a recurso de revisión ante el citado organismo y, asimismo, a recurso ante los tribunales superiores.

La Sociedad ha formulado las presentaciones pertinentes a las imputaciones dentro de los plazos habilitados al efecto. Adicionalmente, la Sociedad, mediante la reunión de directorio de fecha 19 de septiembre de 2019, aprobó el acogimiento al régimen de regularización de obligaciones tributarias frente a la AGIP. El 27 de noviembre la Sociedad se adhirió a un Plan de Facilidad de Pago, regularizando el reclamo, sumando el impuesto adeudado a junio 2019, gozando del beneficio de condonación de sanciones y la extinción de las acciones a perder en curso.

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 el saldo pendiente ha sido cancelado. Mientras que al 31 de diciembre de 2019 ascendía a \$ 1.035.119 el cual se expone en el rubro “Otras cuentas por pagar” dentro del pasivo corriente.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias (continuación)

34.2 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.C.I y F. por parte de TGLT (continuación)

El día 2 de noviembre de 2018 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la cual se consideró y aprobó la fusión por absorción entre TGLT S.A., como sociedad absorbente, y Caputo S.A., como sociedad absorbida, y los estados financieros separados especiales de fusión de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 y los estados financieros especiales consolidados de fusión al 30 de septiembre de 2018. Asimismo, el 8 de mayo de 2019 la CNV aprobó la disolución de Caputo y el 23 de mayo de 2019 la IGJ aprobó la inscripción.

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

34.3 Adquisición de La Maltería S.A

Con fecha 11 de diciembre de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de La Maltería S.A. a través del aporte de su accionista IRSA. Ver Nota 48 a los presentes estados financieros.

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

En consecuencia de la mencionado en la Nota 3.4 de los presentes estados financieros, es altamente probable que la economía argentina continúe en una fuerte recesión durante 2020, lo que podría generar condiciones adversas para la Compañía, afectando de esa forma nuestra situación financiera, ventas, márgenes operativos y liquidez. No obstante, producto del exitoso plan de recapitalización implementado por la empresa, la misma ha logrado reducir sensiblemente su deuda financiera y reconstruir su patrimonio neto, permitiéndole concentrar sus recursos productivos en la operación del negocio a través de una estructura de capital acorde a los nuevos retos presentados.

35.1 Riesgos asociados al mercado

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado. Debido al nuevo brote pandémico de COVID-19, y a las medidas tomadas por el Gobierno para mitigar su impacto, la demanda de nuestros productos y servicios podrían verse afectadas negativamente.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

35.1 Riesgos asociados al mercado (continuación)

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados. Producto de las nuevas condiciones macroeconómicas provenientes del brote de COVID-19, la Sociedad se encuentra analizando cómo afectará la suspensión de las actividades a la capacidad financiera de sus contratistas, y por lo tanto, al riesgo de incumplimiento de los mismos.

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

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

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

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

35.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados se ha visto últimamente afectado por situaciones ajenas a la Compañía que dificultaron la obtención y/o refinanciación de créditos, tales como la caída del nivel de actividad, las presiones inflacionarias, la renegociación de la deuda soberana y el brote pandémico del COVID-19. Este último ha provocado un crash bursátil que comenzó a fines de febrero del 2020 y se intensificó durante marzo, afectando gravemente a todos los mercados bursátiles del mundo. La actual crisis todavía no llegó a su pico máximo y todavía no puede dimensionarse el impacto, en términos de caída económica y financiera, que traerá aparejado el coronavirus tanto a nivel global como local

Al margen de estos aspectos ajenos a la Compañía, habiéndose consumado exitosamente el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, las cuales después fueron convertidas en acciones ordinarias de la misma, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera genere mejores condiciones a la hora de obtener financiamiento apenas las condiciones estén dadas.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

55

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

35.2. Riesgos financieros (continuación)

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de 27,8 millones, la cual se componía principalmente por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII y por la Obligación Negociable de carácter privada. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo a la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 14,2 millones. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 17 millones, que irían a resultados antes de impuestos para el período finalizado el 31 de marzo de 2020.

Riesgos asociados al acceso de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios

Por normativa del BCRA, existen en Argentina restricciones y limitaciones a los conceptos elegibles para acceder a la compra de divisas para hacer frente a sus obligaciones en moneda extranjera. Actualmente, las obligaciones en moneda extranjera que no accedan a las divisas al tipo de cambio oficial, deberán adquirir tales monedas a través de los mercados financieros. TGLT posee algunos pasivos que según la normativa actual no tendrían acceso al MULC. La posibilidad que el diferencial entre el tipo de cambio oficial y el financiero se amplíe es un riesgo que podría afectar a la compañía.

Riesgos asociados con tasas de interés

Merced al acuerdo con Banco Itaú, la Sociedad ha contraído líneas de crédito a tasa BADLAR Bancos Privados corregida por un total de \$ 1.015,6 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 27,48% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 10,3 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de sus proveedores, a los que otorga anticipos, para cumplir con sus compromisos contractuales. La suspensión de las actividades producidas por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino podría afectar la capacidad de pago de algunos de nuestros clientes. Al momento, la Compañía se encuentra analizando minuciosamente la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3,94% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

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

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Como mencionamos previamente, el mismo se encuentra sujeto al nivel de recuperación del nivel económico, a los efectos negativos del brote pandémico y a la reestructuración de la deuda soberana, entre tantas otros factores, lo que podría generar un resultado adverso en nuestra liquidez. La Sociedad monitorea en forma periódica la capacidad de pago de sus clientes para poder tener una liquidez acorde a las operaciones de su negocio, anticipar potenciales situaciones de incumplimiento y mitigar este riesgo. Asimismo, creemos que la ejecución del exitoso plan de recapitalización fue un factor clave para conseguir mejores condiciones financieras para afrontar los nuevos desafíos que se nos presentan.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Propiedades de inversión

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

| | Para apreciación de capital (1) | Total |
|----------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Al 1° de enero de 2020 | 1.585.708 | 1.585.708 |
| Ajustes por medición a valor razonable | 11.037 | 11.037 |
| Total al 31 de marzo de 2020 | 1.596.745 | 1.596.745 |

| | Para apreciación de capital (1) | Total |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Al 1° de enero de 2019 | 566.884 | 566.884 |
| Ajustes por medición a valor razonable | (249.338) | (249.338) |
| Altas del ejercicio | 1.604.578 | 1.604.578 |
| Ventas del ejercicio | (336.416) | (336.416) |
| Total al 31 de diciembre de 2019 | 1.585.708 | 1.585.708 |

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital:

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido a Servicios Portuarios (Sepor) dos lotes ubicados en Rosario, que se encontraban clasificados para apreciación de capital. El valor de venta se acordó en US\$ 6.034.000 a ser cancelado de la siguiente manera: a) US\$ 2.200.000 15 días hábiles a contar desde la fecha de firma; b) US\$ 773.000 el 11 de agosto de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 35% de la obra pública de infraestructura del predio de acuerdo a lo celebrado entre las partes; c) US\$ 773.000 el 11 de diciembre de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 100% de la obra pública y el cercado reglamentario; d) US\$ 773.000 el 30 de abril de 2020 o contra la entrega de la posesión de todas las unidades funcionales que posee Servicios Portuarios en el proyecto Metra Puerto Norte; asimismo se ha descontado a) US\$ 613.000 en concepto de cancelación de unidades funcionales del proyecto Metra Puerto Norte (torre dos) y b) US\$ 900.000 en concepto de pago del 30% del valor asignado al LOTE I comprometido a Servicios Portuarios. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha percibido US\$ 4.061 en función de los diferentes vencimientos pactados durante el ejercicio.

Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2019, la Sociedad ha celebrado el distrato con Sepor por el cual ha devuelto los lotes los cuales al 31 de diciembre de 2018 se encontraban clasificados como otros activos. Como consecuencia de dicha operación la Sociedad ha dado de baja el compromiso que mantenía con Sepor por la entrega de unidades funcionales a ser entregadas como medio de pago de los lotes que han sido devueltos.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

57

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Propiedades de inversión (continuación)

Consecuentemente, a la misma fecha la Sociedad ha vendido cuatro lotes correspondientes a Brisario, ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200.000, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$ 3.300.000. US\$ 1.800.000 han sido cobrados 24 horas después de la firma de la escritura, y el saldo remanente de US\$ 1.500.000 deberá ser cobrado de la siguiente manera: a) US\$ 450.000 habiéndose cumplido el 35% del avance de la obra pública y 35% de las obras de servicios a boca de lote; b) US\$ 675.000 contra la certificación del 90% de la obra pública que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra y contra la certificación del 90% de avance de la obra de servicios de boca de lote que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra original expedido por la empresa constructora que contrate TGLT; c) US\$ 225.000 contra el acta de recepción provisoria de la obra pública por parte de la Municipalidad de Rosario y d) US\$ 150.000 contra el acta definitiva de la Municipalidad.

Al 31 de marzo de 2020 el crédito de \$ 96.404 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

En respaldo del plan de recapitalización de TGLT S.A., esta Sociedad suscribió un acuerdo de suscripción de Nuevas Acciones Preferidas Clase A con IRSA Propiedades Comerciales S.A., se comprometió a suscribir 24.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A en la Oferta de Suscripción Clase A, integrándolas en especie mediante la transferencia a la Sociedad del 100% de las acciones de La Maltería S.A. Con fecha 10 de diciembre de 2019 se efectivizó dicho acuerdo, aportando IRSA Propiedades Comerciales S.A., el predio conocido como Maltería Hudson, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida, ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires., quedando a la fecha de los presentes estados financieros valuada a su valor de adquisición re expresado a moneda de cierre.

Nota 37. Información de segmentos

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

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

| | Construcción y Servicios | Desarrollos Inmobiliarios | Mar 31, 2020 | Construcción y Servicios | Desarrollos Inmobiliarios | Dic 31, 2019 |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | | |
| Activos no corriente | 3.253.121 | 6.928.564 | 10.181.685 | 3.263.519 | 6.856.346 | 10.119.865 |
| Activos corriente | 1.837.900 | 2.841.754 | 4.679.654 | 2.140.034 | 3.498.771 | 5.638.805 |
| Total de activos | 5.091.021 | 9.770.318 | 14.861.339 | 5.403.553 | 10.355.117 | 15.758.670 |
| PASIVO | | | | | | |
| Pasivos no corriente | 21.174 | 4.718.885 | 4.740.059 | 16.085 | 5.582.225 | 5.598.310 |
| Pasivos corriente | 1.722.120 | 2.441.615 | 4.163.735 | 1.996.032 | 3.421.687 | 5.417.719 |
| Total de pasivos | 1.743.294 | 7.160.500 | 8.903.794 | 2.012.117 | 9.003.912 | 11.016.029 |
| PATRIMONIO NETO | | | | | | |
| Total Patrimonio Neto | 3.347.727 | 2.609.818 | 5.957.545 | 3.391.436 | 1.351.205 | 4.742.641 |

| | Construcción y Servicios | Desarrollos Inmobiliarios | Mar 31, 2020 | Construcción y Servicios | Desarrollos Inmobiliarios | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| Ingresos por actividades ordinarias | 995.020 | 310.929 | 1.305.949 | 1.507.603 | 979.397 | 2.487.000 |
| Costos de las actividades ordinarias | (770.212) | (307.654) | (1.077.866) | (1.204.334) | (954.965) | (2.159.299) |
| Resultado bruto | 224.808 | 3.275 | 228.083 | 303.269 | 24.432 | 327.701 |
| Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones) | (119.734) | (50.741) | (170.475) | (154.837) | (119.067) | (273.904) |
| Otros Gastos Operativos | (32.593) | (39.385) | (71.978) | (198.186) | (43.052) | (241.238) |
| Depreciaciones | (6.616) | (536) | (7.152) | (6.516) | (1.347) | (7.863) |
| Amortizaciones | (9.452) | (136) | (9.588) | (9.453) | (196) | (9.649) |
| Valuación a valor razonable de propiedades de inversión | - | 109.968 | 109.968 | - | 6.654 | 6.654 |
| Venta de propiedades de inversión | - | - | - | - | (129.357) | (129.357) |
| Otros ingresos y egresos, netos | (5.833) | 1.037 | (4.796) | - | 260.524 | 260.524 |
| Resultado operativo | 50.580 | 23.482 | 74.062 | (65.723) | (1.409) | (67.132) |
| Resultado por inversiones en sociedades | 13.973 | 102.890 | 116.863 | 493.336 | 122.034 | 615.370 |

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

59

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

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

| | Argentina | Uruguay | Mar 31, 2020 | Argentina | Uruguay | Mar 31, 2019 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Ingresos por actividades ordinarias | 995.295 | 310.654 | 1.305.949 | 2.026.837 | 460.163 | 2.487.000 |
| | Argentina | Uruguay | Mar 31, 2020 | Argentina | Uruguay | Mar 31, 2019 |
| Inventarios | 1.809.424 | 419.116 | 2.228.540 | 1.815.133 | 453.495 | 2.268.628 |
| Créditos por ventas | 270.335 | - | 270.335 | 261.015 | - | 261.015 |
| Otros créditos | 4.531 | 28 | 4.559 | 6.354 | 465 | 6.819 |
| Propiedades de inversión | 1.596.745 | - | 1.596.745 | 1.585.708 | - | 1.585.708 |
| Propiedades, planta y equipo | 125.343 | 159 | 125.502 | 129.618 | 169 | 129.787 |
| Activos intangibles | 29.549 | 60 | 29.609 | 39.122 | 75 | 39.197 |
| Activos por impuestos | 634.637 | - | 634.637 | 656.563 | - | 656.563 |
| Inversiones en Sociedades | 3.861.761 | - | 3.861.761 | 3.744.525 | - | 3.744.525 |
| Plusvalía | 1.178.481 | - | 1.178.481 | 1.178.481 | - | 1.178.481 |
| Créditos con partes relacionadas | 251.516 | - | 251.516 | 249.142 | - | 249.142 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 9.762.322 | 419.363 | 10.181.685 | 9.665.661 | 454.204 | 10.119.865 |

Nota 38. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Resultado por acción (continuación)

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción | | |
| Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica | (56.945) | (775.951) |
| Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos | 1.884.368 | 1.884.368 |
| Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida | 1.827.423 | 1.108.417 |
| Promedio ponderado de acciones ordinarias | | |
| Para propósitos de las ganancias por acción básicas | 553.854 | 71.993 |
| Acciones potenciales | 825.900 | 300.000 |
| Ponderación desde fecha de emisión | 0,45 | 0,74 |
| Acciones potenciales ponderadas | 372.109 | 221.707 |
| Para propósitos de las ganancias por acción diluidas | 925.963 | 293.700 |
| Resultado por acción básica | (0,10) | (10,78) |
| Resultado por acción diluida | 1,97 | 3,77 |

Al 31 de marzo de 2020, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 925.963. Teniendo en cuenta que se consideraron como acciones ordinarias potenciales al 31 de diciembre 2019, las acciones preferidas clase A y B, y las obligaciones negociables convertibles con fecha 3 de agosto de 2017. (Ver Nota 15.2)

Nota 39. Resolución General N° 622 de la CNV

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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Anexo A – Bienes de uso | Nota 5 |
| Anexo B – Activos Intangibles | Nota 6 |
| Anexo C – Inversiones en acciones | No corresponde |
| Anexo D – Otras inversiones | No corresponde |
| Anexo E – Provisiones | Nota 19 y 33 |
| Anexo F – Costo de los bienes vendidos | Nota 24 |
| Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera | Nota 40 |
| Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación | Nota 25, 26 y 27 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

61

Ignacio Arrieta
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245- F° 74

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera

| | Mar 31, 2020 | | | Dic 31, 2019 | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Clase y monto de la moneda extranjera | Cambio vigente | Monto contabilizado en pesos | Monto contabilizado en pesos | |
| ACTIVO | | | | | |
| Activo no corriente | | | | | |
| Otros créditos: | | | | | |
| Depósitos en garantía | US\$ | 67 | 64,27 | 4.304 | 6.516 |
| Créditos con partes relacionadas: | | | | | |
| Otros Créditos | US\$ | 981 | 64,27 | 63.055 | 60.681 |
| Total del activo no corriente | | | | 67.359 | 67.197 |
| Activo corriente | | | | | |
| Otros créditos: | | | | | |
| Impuesto al Valor Agregado | \$U | 95.017 | 1,47 | 139.801 | 174.569 |
| Impuesto al Patrimonio | \$U | 8.509 | 1,47 | 12.519 | 10.459 |
| Anticipos a proveedores de obra | US\$ | 1.070 | 64,27 | 68.774 | 35.031 |
| | \$U | 14.694 | 1,47 | 21.620 | 25.467 |
| | | | | 90.394 | 60.498 |
| Depósito en garantía | US\$ | - | - | - | 464 |
| Seguros a devengar | US\$ | 22 | 64,27 | 1.430 | 106 |
| | \$U | - | - | - | 1.608 |
| | | | | 1.430 | 1.714 |
| Gastos a rendir | US\$ | 86 | 64,27 | 5.545 | 5.368 |
| Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta | US\$ | 1.505 | 64,27 | 96.725 | 96.096 |
| Gastos a recuperar por expensas | \$U | 11 | 1,47 | 16 | - |
| Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión | US\$ | 497 | 64,27 | 31.933 | 31.726 |
| Fondo de equipamiento a cobrar | US\$ | 73 | 64,27 | 4.673 | 1.341 |
| Fondo operativo a cobrar | US\$ | 0,25 | 64,27 | 17 | 17 |
| Diversos | US\$ | 249 | 64,27 | 16.067 | 15.963 |
| Créditos con partes relacionadas: | | | | | |
| Créditos por ventas | US\$ | - | - | - | 4.632 |
| Otros créditos | US\$ | 7.371 | 64,27 | 473.753 | 422.122 |
| Créditos por ventas: | | | | | |
| Deudores por venta de unidades | US\$ | 550 | 64,27 | 35.323 | 47.632 |
| Deudores por servicios prestados | US\$ | 3 | 64,27 | 167 | 133 |
| Provisión deudores incobrables | US\$ | (227) | 64,27 | (14.595) | (11.452) |
| | | | | 20.895 | 36.313 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | | | |
| Efectivo | US\$ | 0,25 | 64,27 | 16 | 17 |
| | \$U | 67 | 1,47 | 98 | 102 |
| | | | | 114 | 119 |
| Bancos | US\$ | 487 | 64,27 | 31.289 | 512.316 |
| | \$U | 121 | 1,47 | 178 | 378 |
| | | | | 31.467 | 512.694 |
| Bonos y Títulos Públicos | US\$ | - | - | - | 38.439 |
| Total del activo corriente | | | | 925.349 | 1.412.534 |
| Total del activo | | | | 992.708 | 1.479.731 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

62

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

| | Mar 31, 2020 | | | Dic 31, 2019 | |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------|----------------|------------------------------|------------------------------|
| | Clase y monto de la moneda extranjera | | Cambio vigente | Monto Contabilizado en pesos | Monto Contabilizado en pesos |
| PASIVO | | | | | |
| Pasivo no corriente | | | | | |
| Otras cuentas por pagar | | | | | |
| Acreedores varios | US\$ | 279 | 64,47 | 18.000 | 19.350 |
| Préstamos: | | | | | |
| Obligaciones negociables | US\$ | 18.433 | 64,47 | 1.188.333 | 2.402.868 |
| Arrendamiento financiero | US\$ | 2 | 64,47 | 151 | 177 |
| Total del pasivo no corriente | | | | 1.206.484 | 2.422.395 |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Otras cuentas por pagar: | | | | | |
| Acreedores varios | US\$ | 47 | 64,47 | 3.044 | 7.405 |
| Deuda por compra de acciones | US\$ | - | - | - | 1.035.119 |
| Préstamos: | | | | | |
| Préstamos bancarios con garantía hipotecaria | US\$ | 14.365 | 64,47 | 926.075 | 639.716 |
| Adelantos en cuenta corriente | US\$ | 0,45 | 64,47 | 29 | - |
| Otros pasivos financieros | US\$ | - | 64,47 | - | 780 |
| Obligaciones negociables | US\$ | 8.485 | 64,47 | 546.992 | 359.441 |
| Arrendamiento financiero | US\$ | 6 | 64,47 | 392 | 389 |
| Otras cargas fiscales: | | | | | |
| Retenciones y percepciones a depositar | \$U | 294 | 1,47 | 432 | 3.105 |
| Remuneraciones y cargas sociales: | | | | | |
| Sueldos a pagar | \$U | 123 | 1,47 | 181 | 4.320 |
| Cargas sociales a pagar | \$U | - | - | - | 934 |
| Provisión para SAC y vacaciones | \$U | 956 | 1,47 | 1.407 | 1.366 |
| Deudas comerciales: | | | | | |
| Proveedores | US\$ | 773 | 64,47 | 49.843 | 74.477 |
| | \$U | 18.330 | 1,47 | 26.969 | 2.215 |
| | | | | 76.812 | 76.692 |
| Cheques diferidos | \$U | 1.196 | 1,47 | 1.759 | 5.177 |
| Provisión para gastos | US\$ | 307 | 64,47 | 19.770 | 18.812 |
| Provisión para obras | US\$ | 47 | 64,47 | 3.051 | 2.485 |
| | \$U | 17.393 | 1,47 | 25.591 | 41.188 |
| | | | | 28.642 | 43.673 |
| Seguros a pagar | US\$ | 0,42 | 64,47 | 27 | - |
| Fondo de reparo | US\$ | 1.191 | 64,47 | 76.811 | 90.436 |
| Pasivos por impuestos: | | | | | |
| Impuesto a la Renta a pagar | \$U | 207 | 1,47 | 304 | 120 |
| Total pasivo corriente | | | | 1.682.677 | 2.287.485 |
| Total del pasivo | | | | 2.889.161 | 4.709.880 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

Ignacio Arrieta
Sindicó

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

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

| Concepto | Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados | Costo amortizado | Total |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| ACTIVOS FINANCIEROS | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 216 | 105.509 | 105.725 |
| Créditos por ventas | - | 1.559.892 | 1.559.892 |
| Otros créditos | - | 1.025.713 | 1.025.713 |
| Créditos con partes relacionadas | - | 1.074.250 | 1.074.250 |
| Totales activos al 31 de marzo de 2020 | 216 | 3.765.364 | 3.765.580 |

| Concepto | Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados | Costo amortizado | Total |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| ACTIVOS FINANCIEROS | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 49.020 | 754.094 | 803.114 |
| Créditos por ventas | - | 1.718.594 | 1.718.594 |
| Otros créditos | - | 533.425 | 533.425 |
| Créditos con partes relacionadas | - | 721.867 | 721.867 |
| Totales activos al 31 de diciembre 2019 | 49.020 | 3.727.980 | 3.777.000 |

| Concepto | Pasivos financieros valorados al costo amortizado | Total |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| PASIVOS FINANCIEROS | | |
| Deudas comerciales | 1.236.091 | 1.236.091 |
| Préstamos (excluidos arrendamientos financieros) | 3.756.132 | 3.756.132 |
| Otras cuentas por pagar | 63.878 | 63.878 |
| Deudas con partes relacionadas | 120.399 | 120.399 |
| Totales pasivos al 31 de marzo de 2020 | 5.176.500 | 5.176.500 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Determinación de valores razonables (continuación)

| Concepto | Pasivos financieros valorados al costo amortizado | Total |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| PASIVOS FINANCIEROS | | |
| Deudas comerciales | 1.464.103 | 1.464.103 |
| Préstamos (excluidos arrendamientos financieros) | 4.189.208 | 4.189.208 |
| Otras cuentas por pagar | 1.087.861 | 1.087.861 |
| Deudas con partes relacionadas | 110.915 | 110.915 |
| Totales pasivos al 31 de diciembre de 2019 | 6.852.087 | 6.852.087 |

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo al poder adquisitivo de la moneda al 31 de marzo de 2020; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable. En el caso de préstamos, otras cuentas por pagar y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado. Mientras que deudas comerciales, el saldo correspondiente a fondo de reparo fue reexpresado de acuerdo al poder adquisitivo de la moneda al 31 de marzo de 2020; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

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

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
|-------------------------------------|------------|----------|----------|------------|
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 216 | - | - | 216 |
| Totales al 31 de marzo 2020 | 216 | - | - | 216 |

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
|-------------------------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 49.020 | - | - | 49.020 |
| Totales al 31 de diciembre de 2019 | 49.020 | - | - | 49.020 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

65

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos

NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes

La NIIF 15 "Ingresos por contratos con clientes" fue emitida en mayo de 2014 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. Esta norma especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros.

La 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. Si 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.

42.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: 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 | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Forum | 310.654 | 682.400 |
| Astor | - | 3.133 |
| Metra | - | 37.726 |
| Otros | 275 | 256.138 |
| Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario | 310.929 | 979.397 |

| Distribución Geográfica | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Argentina | | |
| Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 275 | 264.229 |
| Rosario | - | 37.726 |
| Uruguay (Montevideo) | 310.654 | 677.442 |
| Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario | 310.929 | 979.397 |

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

| Tipo de proyecto | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Residencial | 526.841 | 821.895 |
| Obra industrial | 165.577 | 364.617 |
| Comercial | 298.202 | 321.091 |
| Otros | 4.400 | - |
| Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios | 995.020 | 1.507.603 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

42.1 Desagregación de los ingresos (continuación)

Segmento de negocios: Construcción y Servicios (continuación)

| Tipo de cliente | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Privados | 866.088 | 1.270.452 |
| Públicos | 128.932 | 237.151 |
| Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios | 995.020 | 1.507.603 |

| Tipo de contratos | Mar 31, 2019 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Formula de costos | 72.782 | 228.327 |
| Índice CAC | 582.666 | 765.578 |
| Otros | 339.572 | 513.698 |
| Total Ingresos por contrato– Segmento Construcción y servicios | 995.020 | 1.507.603 |

42.2 Evolución de los contratos

| | Balance al 1ero de enero 2020 | (+) Nuevos contratos | (-) Ingresos | (+) Ajustes del contrato | Balance al 31 de marzo de 2020 |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Construcción | 6.682.317 | 416.500 | (995.020) | (358.718) | 5.745.079 |
| Real Estate | 3.639.064 | 71.619 | (310.929) | 120.390 | 3.520.144 |
| Saldo de los contratos | 10.321.381 | 488.119 | (1.305.949) | (238.328) | 9.265.223 |

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

Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

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

Durante el año 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015 por \$ 15.668. Durante el mes de abril de 2018 la AFIP ha iniciado inspecciones. Con fecha 11 de Julio de 2019, la AFIP hace lugar a nuestro pedido de repetición. No obstante, hasta el momento no ha culminado la fiscalización de los importes solicitados.

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

67

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (continuación)

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

Nota 44. Disposiciones de las Asambleas

Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad:

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

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

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

Las acciones preferidas contaban con una preferencia en el cobro de dividendos y de cuotas de liquidación sobre todas las otras clases de acciones ordinarias y preferidas de la Sociedad que existieran en ese entonces o que pudieran existir en el futuro; y serían subordinadas a cualquier deuda actual o futura de la Sociedad.

Además, cada acción preferida tenía derecho a un voto, contemplándose expresamente que, en la elección de los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de TGLT, el voto de cada accionista (sea titular de acciones ordinarias o preferidas) estaba limitado a, como máximo, el 30% del total de acciones con derecho a voto de la Sociedad. Por su parte, los dividendos preferentes y acumulativos serían calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementarían en un 1% anual si los dividendos preferidos no eran aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancelara todos los dividendos preferentes acumulados; tras lo cual, la tasa de devengamiento volvería a ser del 10% anual.

Adicionalmente, se previó que las acciones preferidas serían convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria en el caso que la Sociedad realizara una emisión de capital colocada mediante oferta pública en los Estados Unidos de América o en la República Argentina. A efectos de dicha conversión, el ratio de conversión sería el mayor entre (a) 5,5556 acciones ordinarias de TGLT por cada Acción Preferida o (b) un cierto número de acciones ordinarias de TGLT que arrojará un cálculo basado en el precio promedio ponderado por volumen de la acción ordinaria de TGLT en el mercado durante los diez días de negociación posteriores al inicio de la Oferta de Canje de Bonistas. Sumado a ello, los Tenedores AR que fueran titulares de Acciones Preferidas gozarían de un derecho de co-inversión con la Sociedad en aquellos proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrollen en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considerara necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 44. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

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

Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

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

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 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 sería 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 ubicaría 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 subdelegaría 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.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

69

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 44. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

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.

Nota 45. Suspensión de la obra Astor San Telmo

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

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

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

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

La resolución fue apelada por TGLT encontrándose el expediente pendiente de sentencia de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires. La Dirección considera que desarrollará sin limitaciones la construcción del proyecto Astor San Telmo.

Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades

46.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

| Nombre de la Sociedad | Participación en el capital social y los votos |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Limp Ar Rosario S.A. | 40% |
| América Pavilion S.A. | 20% |

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.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

70

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

46.1 Inversión en asociadas (continuación)

La concesión comprende:

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

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

La Sociedad inició formalmente la prestación del servicio de higiene urbana y gestión de residuos en la zona norte de la ciudad de Rosario en la mencionada fecha. Es de destacar que no es responsabilidad de la empresa Limp AR Rosario S.A., ni el tratamiento, ni la disposición final de los residuos recolectados por la misma. Los residuos urbanos, una vez recolectados son llevados a las zonas de transferencia, que son de responsabilidad de la Municipalidad, para que posteriormente sean derivados por la misma Municipalidad hasta su tratamiento y/o disposición final. Dentro de este objeto tampoco están incluidos los residuos industriales, los comerciales ni los peligrosos. La Municipalidad de Rosario ha otorgado a Limp AR Rosario S.A. la prestación de los servicios del programa SEPARE a partir del 17 de septiembre de 2013; el mismo consiste en la separación de residuos en sus dos modalidades de recolección: puerta a puerta y en los centros de recepción.

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 | 230.349 | 3.604.666 |
| Activos Corrientes | 514.648 | 194.276 |
| Pasivos No Corrientes | 49.212 | 3.718.502 |
| Pasivos Corrientes | 429.703 | 222.772 |
| Patrimonio Neto | 266.082 | (142.332) |
| | Ganancia / (Pérdida) | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 325.203 | - |
| Costo de ventas | (269.609) | - |
| Gastos de comercialización | - | (40.839) |
| Gastos de administración | (17.886) | (11.523) |
| Resultados financieros, netos | (22.377) | (97.799) |
| Otros resultados | - | (1.622) |
| Resultado antes del impuesto a las ganancias | 15.331 | (151.783) |
| Impuesto a las ganancias | (4.956) | 50.740 |
| Resultado neto del periodo | 10.375 | (101.043) |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

71

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

46.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 31 de marzo de 2020, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

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

Al 31 de marzo de 2020 la UTE no posee actividad y solo resta la cancelación de deudas que se ha expuesto en una línea neto de aportes, dentro de “Otras cuentas a pagar” dentro del pasivo corriente.

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

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

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

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

| | Hospital Posadas* | Hospital Esteban Echeverría* | Museo Malvinas Argentinas* | ProCreAr* | L’Avenue |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| Activos No Corrientes | - | - | - | 8.312 | - |
| Activos Corrientes | 2.814 | 11.464 | 18.292 | 26.488 | 184.308 |
| Pasivos No Corrientes | - | - | - | - | 35.278 |
| Pasivos Corrientes | 1.558 | 14.652 | 18.153 | 42.186 | 59.250 |
| Patrimonio Neto | 1.256 | (3.188) | 139 | (7.386) | 89.780 |
| Resultado neto del ejercicio | 1.584 | 19.611 | (6) | (11.000) | 9.086 |

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

72

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

46.3 Inversión en negocios conjuntos

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

(*) El 25 de Octubre, se firmó un acuerdo entre los Fiduciarios, en donde se acordó que BA Development integrará U\$S 2.006.000, cambiando el porcentaje de participación a 52,25 %, hasta tanto TGLT realice una integración por el mismo monto, que vuelva a igualar la participación al 50 %, dicho cambio en la participación no modifica los derechos de votos, ni la participación en la toma de decisiones. A la fecha de los estados financieros, el aporte de BA se completó con lo cual el porcentaje de participación a fines del cálculo del valor patrimonial proporcional era de 47,75 %.

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 (Estados financieros preparados bajo Normas NIIF):

| | Newbery 3431 S.A. | Marina Río Luján S.A. | SES S.A. | Fideicomiso Catalinas I | LAM S.A. |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| Activos No Corrientes | 488.736 | 4.059.833 | 73.029 | 2.101.477 | 453.251 |
| Activos Corrientes | 107 | 1.142.366 | 1.396.484 | 27.731 | 240.485 |
| Pasivos No Corrientes | 488.729 | 490.393 | 1.151 | 19.295 | 289.894 |
| Pasivos Corrientes | 1.233 | 2.239.593 | 468.177 | - | 264.674 |
| Patrimonio Neto | (1.119) | 2.472.213 | 1.000.185 | 2.109.913 | 139.168 |
| Ingresos de actividades ordinarias | - | 44.814 | 488.944 | - | 194.801 |
| Costo de ventas | - | (44.814) | (284.064) | - | (114.393) |
| Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización | - | 14.880 | - | - | - |
| Gastos de comercialización | - | (1.360) | (103) | - | (11.448) |
| Gastos de administración | - | (13.112) | (23.539) | (1.269) | (10.613) |
| Resultados financieros, netos | (414) | (130.467) | (49.167) | 723 | (26.312) |
| Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión | - | 160.763 | - | - | - |
| Otros resultados | (92) | - | 9.493 | - | 14 |
| Resultado antes del impuesto a las ganancias | (506) | 30.704 | 141.564 | (546) | 32.049 |
| Impuesto a las ganancias | 139 | (20.436) | (60.881) | (230) | (4.580) |
| Resultado neto del período | (367) | 10.268 | 80.683 | (776) | 27.469 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

73

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

46.4 Resumen de saldos por Sociedad

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I | | 985.211 | 917.696 |
| Marina Río Luján S.A. | | 1.178.247 | 1.120.749 |
| SES. S.A. | | 1.505.572 | 1.529.143 |
| Limp Ar S.A. | | 119.857 | 119.857 |
| Logística Ambiental Mediterránea | | 70.501 | 56.529 |
| UTE Museo Malvinas | | 502 | 502 |
| UTE Hospital Nacional Posadas | | 49 | 49 |
| UTE Hospital del Bicentenario | | 1.822 | - |
| Total Inversiones en sociedades | | 3.861.761 | 3.744.525 |

Nota 47. Aprobación de los estados financieros consolidados condensados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de mayo de 2020.

Nota 48. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad

La crisis económica y financiera que se inició en Argentina durante los últimos años, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso al financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio de la Sociedad. Para revertir esta situación, los accionistas de la Sociedad capitalizaron ciertas deudas y realizaron aportes de capital, pudiendo requerirse aportes adicionales en el futuro. Las proyecciones, de la Dirección de la sociedad, consideran que podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios.

El 8 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió, junto con una mayoría sustancial de los tenedores de las Obligaciones 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: (i) 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); (ii) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas Clase B de la Sociedad (las "Acciones Preferidas Clase B"), las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) 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 6,9445 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (b) el canje por Obligaciones 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 Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Convertibles); complementándose esta oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos Tenedores Aceptantes para modificar ciertas disposiciones del Indenture; y (iii) 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). Se establecieron también las características preferenciales que tuvieron dichas acciones preferidas, en cuanto al cobro de dividendos, cuotas de liquidación y derecho a votos.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

74

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 48. Acuerdo de recapitalización (continuación)

Adicionalmente, fue previsto en el prospecto de emisión de las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B que las mismas podían ser convertidas en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descriptas en los Nuevos Acuerdos. A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, fueron consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tuvieron 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 encontraron sujetos a lo que en definitiva resolvió en este sentido la asamblea de accionistas de la Sociedad, órgano soberano en la referida materia.

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 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"), y posteriormente prorrogado hasta el 9 de diciembre de 2019. Se deja expresa constancia de que el diferimiento de intereses aplicó única y exclusivamente a los Tenedores IDA que voluntariamente decidieron suscribir el Nuevo IDA, por lo que no se difirieron los intereses pagaderos el 15 de agosto de 2019 (y 15 de febrero de 2019, si fuere aplicable) que correspondían a aquellos tenedores de las Obligaciones Convertibles que no suscribieron el Nuevo IDA a esa fecha.

En respaldo del Plan de Recapitalización Optimizado, IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA") y PointArgentum Master Fund LP ("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 otorgará a los tenedores de Obligaciones Convertibles que sean parte, o se hagan parte, de los Nuevos Acuerdos hasta cierta fecha, 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 establecían ciertos hitos a ser cumplidos en la 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, detallado en la Nota 44); (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles (cuestión que aconteció el 4 de noviembre de 2019); (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A (cuestión que aconteció el 15 de noviembre de 2019); (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B (cuestión que aconteció el 11 de diciembre de 2019); y (v) el ejercicio de la Opción.

Asimismo, el día 4 de diciembre de 2019, la Sociedad suscribió con Bank of New York Mellon una adenda (el "Second Supplemental Indenture") al convenio de fideicomiso suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río S.A. y la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (según fuera modificado en fecha 20 de abril de 2018) (el "Indenture"), con relación a las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, emitidas por TGLT por un monto de capital inicial total de US\$ 150.000.000, con vencimiento en 2027 cuya emisión fuera autorizado por Resolución Nº 18.773 de la Comisión Nacional de Valores de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"). Se hace saber que el Second Supplemental Indenture instrumentó las modificaciones aprobadas por la Asamblea de tenedores de las Obligaciones Convertibles realizada con fecha 22 de noviembre de 2019, cuyas decisiones fueron oportunamente informadas por la Sociedad como Hecho Relevante.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 48. Acuerdo de recapitalización (continuación)

Con fecha 11 de diciembre de 2019, se anunció la exitosa consumación de las ofertas de suscripción y canje y la consecuente emisión de Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y de Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732; totalizando un total emitido de Acciones Preferidas por un valor de US\$ 179.830.574.

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

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

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

Asimismo, a la fecha de estos estados contables no se ha ejercido la opción por parte de los tenedores y por consiguiente la Sociedad ha declinado el plan de emisión de las mismas.

Nota 49. Planes de negocio

Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Ley de Solidaridad declaró la emergencia en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. En la referida Ley y en el marco del artículo 76 de la Constitución Nacional, se delegan en el Poder Ejecutivo un gran número de facultades legislativas. La Ley de Solidaridad dispuso en su artículo 59 la suspensión de la aplicabilidad de los artículos 206 y 94 inciso 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (la "Ley de Sociedades") hasta el 31 de diciembre de 2020.

La Dirección de la Sociedad considera que la capitalización mencionada en la Nota 48 junto con el plan de negocios permitirá revertir la situación descripta.

Nota 50. Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2020, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

76

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2020

(Presentados en forma comparativa)

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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



Teodoro José Argerich
Presidente

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Activo no corriente | | | |
| Propiedades, planta y equipo | 5 | 125.343 | 129.605 |
| Activos intangibles | 6 | 29.549 | 39.119 |
| Propiedades de inversión | 7 | 53.272 | 53.272 |
| Inversiones en sociedades | 8 | 6.582.359 | 6.455.440 |
| Inventarios | 11 | 1.809.424 | 1.783.515 |
| Créditos con partes relacionadas | 31 | 251.516 | 249.142 |
| Activos por Impuesto | 12 | 632.657 | 656.563 |
| Activos del contrato | | 2.173 | 2.173 |
| Otros créditos | 13 | 4.557 | 6.786 |
| Créditos por ventas | 14 | 270.335 | 261.015 |
| Total del activo no corriente | | 9.761.185 | 9.636.630 |
| Activo corriente | | | |
| Inventarios | 11 | 117.210 | 110.913 |
| Otros créditos | 13 | 770.041 | 915.497 |
| Créditos con partes relacionadas | 31 | 1.865.035 | 2.091.179 |
| Créditos por ventas | 14 | 1.272.050 | 1.430.756 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 15 | 76.279 | 576.143 |
| Total del activo corriente | | 4.100.615 | 5.124.488 |
| Total del activo | | 13.861.800 | 14.761.118 |
| PATRIMONIO NETO | | 5.957.545 | 4.742.641 |
| PASIVO | | | |
| Pasivo no corriente | | | |
| Pasivos del contrato | 17 | 2.402.498 | 2.350.405 |
| Otras cuentas por pagar | 16 | 18.000 | 19.350 |
| Deudas con partes relacionadas | 31 | 449.731 | 400.147 |
| Préstamos | 18 | 2.244.289 | 3.165.545 |
| Otras cargas fiscales | 19 | 48.631 | 53.999 |
| Total del pasivo no corriente | | 5.163.149 | 5.989.446 |
| Pasivo corriente | | | |
| Provisiones | 22 | 159.496 | 163.828 |
| Pasivos del contrato | 17 | 274.724 | 421.768 |
| Otras cuentas por pagar | 16 | 45.878 | 1.068.511 |
| Deudas con partes relacionadas | 31 | 388.512 | 394.812 |
| Préstamos | 18 | 587.492 | 386.398 |
| Otras cargas fiscales | 19 | 61.417 | 103.784 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 20 | 179.863 | 205.046 |
| Deudas comerciales | 21 | 1.043.724 | 1.284.884 |
| Total del pasivo corriente | | 2.741.106 | 4.029.031 |
| Total del pasivo | | 7.904.255 | 10.018.477 |
| Total del patrimonio neto y del pasivo | | 13.861.800 | 14.761.118 |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Notas | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------------------|
| Ingresos por actividades ordinarias | 24 | 995.295 | 1.809.558 |
| Costo de las actividades ordinarias | 25 | (787.371) | (1.530.900) |
| Resultado bruto | | 207.924 | 278.658 |
| Gastos de comercialización | 26 | (60.173) | (119.264) |
| Gastos de administración | 27 | (101.877) | (150.791) |
| Otros gastos operativos | | (65.422) | (233.343) |
| Otros gastos | | (9.569) | (9.630) |
| Valuación a valor razonable de propiedades de inversión | 7 | - | 6.654 |
| Venta de propiedades de inversión | 7 | - | (129.357) |
| Otros ingresos y egresos, netos | 29 | (7.047) | 260.222 |
| Resultado operativo | | (36.164) | (96.851) |
| Resultado de inversiones en sociedades | | 99.110 | 571.376 |
| Resultados financieros y por tenencia netos | | | |
| Diferencias de cambio | 28 | (65.874) | (1.171.955) |
| Ingresos financieros | 28 | 201.160 | 36.392 |
| Costos financieros | 28 | (465.925) | (410.797) |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | | 232.946 | (219.761) |
| Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias | | (34.747) | (1.291.596) |
| Impuesto a las Ganancias | 30 | 7.815 | 548.913 |
| Resultado del período | | (26.932) | (742.683) |
| Otros resultados integrales | | | |
| Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero | | (30.013) | (33.268) |
| Total Otro resultado integral | | (30.013) | (33.268) |
| Resultado integral total del período | | (56.945) | (775.951) |
| Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora | | | |
| Básico | | (0,10) | (10,78) |
| Diluido | | 1,97 | 3,77 |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Capital | | | | | | | Total | Reservas | | | | Resultado | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| | Capital social | Ajuste de capital | Acciones en cartera | Acciones a emitir | Prima de emisión | Prima de negociación de acciones propias | Contribución de capital | | Transacciones entre accionistas | Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero | Reserva legal | Reserva facultativa | Resultados no asignados | Totales |
| Saldos ajustados al 1º de enero de 2020 | 250.733 | 737.990 | 9.752 | - | 13.258.636 | (263) | 94.590 | 14.351.438 | (61.607) | (465.463) | 664 | 12.627 | (9.095.018) | 4.742.641 |
| Acciones preferidas clase A y B (1) | 614.705 | 7.723 | - | - | (355.432) | - | (87.526) | 179.470 | - | - | - | - | - | 179.470 |
| Canje de acciones ordinarias (1) | 49.800 | 1.270 | - | - | 1.041.309 | - | - | 1.092.379 | - | - | - | - | - | 1.092.379 |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (26.932) | (26.932) |
| Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30.013) | - | - | - | (30.013) |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30.013) | - | - | (26.932) | (56.945) |
| Saldos al 31 de marzo de 2020 | 915.238 | 746.983 | 9.752 | - | 13.944.513 | (263) | 7.064 | 15.623.287 | (61.607) | (495.476) | 664 | 12.627 | (9.121.950) | 5.957.545 |

(1) Ver Nota 48 a los estados financieros consolidados.

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

80

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDENSADO

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Capital | | | | | | | Transacciones entre accionistas | Reservas | | Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero | Resultado | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | Capital social | Ajuste de capital | Acciones a emitir | Prima de emisión | Prima de negociación de acciones propias | Contribución de capital | Total | | Reserva Legal | Reserva facultativa | | Resultados no asignados | Totales |
| Saldos al 1° de enero de 2019 | 71.993 | 722.471 | 96.298 | 3.137.304 | (264) | 929.298 | 4.957.100 | (61.561) | 665 | 12.627 | (347.568) | (6.702.099) | (2.140.836) |
| Efecto de Transición NIIF | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldos ajustados al 1° de enero 2019 | 71.993 | 722.471 | 96.298 | 3.137.304 | (264) | 929.298 | 4.957.100 | (61.561) | 665 | 12.627 | (347.568) | (6.702.099) | (2.140.836) |
| Transacciones entre accionistas | - | - | - | - | - | - | - | (911) | - | - | - | - | (911) |
| Acciones a emitir | - | - | (548) | - | - | - | (548) | - | - | - | - | - | (548) |
| Resultado del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (742.683) | (742.683) |
| Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (33.268) | - | (33.268) |
| Resultado integral total del período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (33.268) | (742.683) | (775.951) |
| Saldos al 31 de marzo de 2019 | 71.993 | 722.471 | 95.750 | 3.137.304 | (264) | 929.298 | 4.956.552 | (62.472) | 665 | 12.627 | (380.836) | (7.444.782) | (2.918.246) |

81

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE MARZO DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Actividades de operación | | |
| Resultado del período | (26.932) | (742.683) |
| Impuesto a las ganancias | (7.815) | (548.913) |
| Resultado de inversiones permanentes | (99.110) | (571.376) |
| Depreciaciones de propiedades, planta y equipos | 7.131 | 7.987 |
| Deterioro de plusvalía | - | 180.177 |
| Resultado por venta de propiedades de inversión | - | 129.357 |
| Amortizaciones activos intangibles | 9.570 | 9.631 |
| Resultado por valor razonable en propiedades de inversión | - | (6.654) |
| Resultado por venta de otros activos | - | (174.216) |
| Otros gastos | - | 53.166 |
| Diferencia de cambio e intereses devengados | 30.846 | 1.645.509 |
| Valor actual de activos y pasivos | (1.977) | 32.014 |
| Efecto de la conversión de estados financieros | (30.013) | 33.268 |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | (270.496) | (197.498) |
| Cambios en activos y pasivos operativos | | |
| Créditos por ventas | 149.386 | 520.597 |
| Otros créditos | 145.456 | 201.116 |
| Créditos con partes relacionadas | 223.770 | (235.204) |
| Otros activos | - | 954.426 |
| Inventarios | (15.047) | (278.065) |
| Activos destinados a la venta | - | 71.882 |
| Activos y pasivos por impuestos | - | 629.911 |
| Activos por impuestos | 23.906 | - |
| Activos del contrato | - | 246 |
| Deudas comerciales | (241.160) | (345.065) |
| Remuneraciones y cargas sociales | (25.183) | 29.678 |
| Otras cargas fiscales | (39.920) | (71.342) |
| SalDOS con partes relacionadas | 43.284 | 43.917 |
| Pasivos del contrato | (94.951) | 665.736 |
| Provisiones | 3.562 | (150.462) |
| Otras cuentas por pagar | 633.313 | (1.290.266) |
| Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación | 417.620 | 596.874 |
| Actividades de inversión | | |
| Cobros por ventas de otros activos | - | 296.644 |
| Cobro de Dividendos | - | 36.126 |
| Pagos por compra de propiedades, planta y equipo | (2.961) | (6.507) |
| Pagos por compras de acciones de sociedades | (1.655.319) | (1.666.962) |
| Dividendos sociedades asociadas | (22.079) | - |
| Aportes en sociedades asociadas | - | (1.533) |
| Aportes de capital | 1.271.849 | - |
| Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión | (408.510) | (1.342.232) |
| Actividades de financiación | | |
| Préstamos (Nota 18) | (989.482) | (823.355) |
| Contribución de capital | - | (1.459) |
| Canje acciones preferidas | 442.958 | - |
| Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación | (546.524) | (824.814) |
| Disminución neta del efectivo y equivalentes | (537.414) | (1.570.172) |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 37.550 | 417.259 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 576.143 | 1.300.948 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15) | 76.279 | 148.035 |

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

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

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 31 de marzo de 2020. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados y de acuerdo a la NIC 8 se presentó la información comparativa correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2020.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2020 y terminado el 31 de marzo de 2020. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2019, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 8 de mayo de 2020.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

| | Muebles y útiles | Hardware | Mejoras en inmuebles de terceros | Automotores | Autoelevadores | Maquinarias | Encofrado | Total |
|------------------------------------|---------------------|----------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Valor de origen | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 6.419 | 2.673 | 49.148 | 23.317 | 2.266 | 138.387 | 17.467 | 239.677 |
| Adquisiciones | - | - | - | - | - | - | 2.961 | 2.961 |
| Bajas | - | - | - | (489) | - | - | - | (489) |
| Total | 6.419 | 2.673 | 49.148 | 22.828 | 2.266 | 138.387 | 20.428 | 242.149 |
| Depreciación y deterioro | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | (3.837) | (1.887) | (36.494) | (14.059) | (2.019) | (43.193) | (8.583) | (110.072) |
| Depreciaciones | (154) | (161) | (838) | (945) | (76) | (3.263) | (1.694) | (7.131) |
| Disminuciones | | | | 397 | - | - | - | 397 |
| Total | (3.991) | (2.048) | (37.332) | (14.607) | (2.095) | (46.456) | (10.277) | (116.806) |
| Valor residual Mar 31, 2020 | 2.428 | 625 | 11.816 | 8.221 | 171 | 91.931 | 10.151 | 125.343 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo (continuación)

| | Muebles y útiles | Hardware | Mejoras en inmuebles de terceros | Automotores | Autoelevadores | Maquinarias | Encofrado | Total |
|------------------------------------|---------------------|----------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Valor de origen | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | 9.540 | 13.370 | 53.700 | 23.302 | 973 | 132.879 | 16.978 | 250.742 |
| Adquisiciones | - | - | 4.099 | 15 | 1.293 | 5.508 | 489 | 11.404 |
| Bajas | (3.121) | (10.697) | (8.651) | - | - | - | - | (22.469) |
| Total | 6.419 | 2.673 | 49.148 | 23.317 | 2.266 | 138.387 | 17.467 | 239.677 |
| Depreciación y deterioro | | | | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | (6.296) | (11.916) | (35.214) | (9.718) | (785) | (30.684) | (5.873) | (100.486) |
| Depreciaciones | (662) | (668) | (9.931) | (4.341) | (1.234) | (12.509) | (2.710) | (32.055) |
| Disminuciones | 3.121 | 10.697 | 8.651 | - | - | - | - | 22.469 |
| Total | (3.837) | (1.887) | (36.494) | (14.059) | (2.019) | (43.193) | (8.583) | (110.072) |
| Valor residual Dic 31, 2019 | 2.582 | 786 | 12.654 | 9.258 | 247 | 95.194 | 8.884 | 129.605 |

Nota 6. Activos intangibles

| | Software | Desarrollo de software | Marcas | Derechos contractuales | Total |
|------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------------|
| Valor de origen | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 115 | 9.105 | 125 | 103.973 | 113.318 |
| Disminuciones | - | - | - | - | - |
| Total | 115 | 9.105 | 125 | 103.973 | 113.318 |
| Amortización y deterioro | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | (115) | (7.807) | (113) | (66.164) | (74.199) |
| Amortizaciones | - | (114) | (3) | (9.453) | (9.570) |
| Disminuciones | - | - | - | - | - |
| Total | (115) | (7.921) | (116) | (75.617) | (83.769) |
| Valor residual Mar 31, 2020 | - | 1.184 | 9 | 28.356 | 29.549 |

| | Software | Desarrollo de software | Marcas | Derechos contractuales | Total |
|------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------------|
| Valor de origen | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | 2.222 | 25.451 | 134 | 103.973 | 131.780 |
| Disminuciones | (2.107) | (16.346) | (9) | - | (18.462) |
| Total | 115 | 9.105 | 125 | 103.973 | 113.318 |
| Amortización y deterioro | | | | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | (2.107) | (23.815) | (111) | (37.808) | (63.841) |
| Amortización | (115) | (337) | (11) | (28.356) | (28.819) |
| Disminuciones | 2.107 | 16.345 | 9 | - | 18.461 |
| Total | (115) | (7.807) | (113) | (66.164) | (74.199) |
| Valor residual Dic 31, 2019 | - | 1.298 | 12 | 37.809 | 39.119 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión

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

| | Para apreciación de capital (1) | Total |
|----------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Al 1° de enero de 2020 | 53.272 | 53.272 |
| Ajustes por medición a valor razonable | - | - |
| Ventas del período | - | - |
| Total al 31 de marzo de 2020 | 53.272 | 53.272 |

| | Para apreciación de capital (1) | Total |
|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Al 1° de enero de 2019 | 566.885 | 566.885 |
| Ajustes por medición a valor razonable | (177.197) | (177.197) |
| Ventas del ejercicio | (336.416) | (336.416) |
| Total al 31 de diciembre de 2019 | 53.272 | 53.272 |

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital:

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido a Servicios Portuarios (Sepor) dos lotes ubicados en Rosario, que se encontraban clasificados para apreciación de capital. El valor de venta se acordó en US\$ 6.034.000 a ser cancelado de la siguiente manera: a) US\$ 2.200.000 15 días hábiles a contar desde la fecha de firma; b) US\$ 773.000 el 11 de agosto de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 35% de la obra pública de infraestructura del predio de acuerdo a lo celebrado entre las partes; c) US\$ 773.000 el 11 de diciembre de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 100% de la obra pública y el cercado reglamentario; d) US\$ 773.000 el 30 de abril de 2020 o contra la entrega de la posesión de todas las unidades funcionales que posee Servicios Portuarios en el proyecto Metra Puerto Norte; asimismo se ha descontado a) US\$ 613.000 en concepto de cancelación de unidades funcionales del proyecto Metra Puerto Norte (torre dos) y b) US\$ 900.000 en concepto de pago del 30% del valor asignado al LOTE I comprometido a Servicios Portuarios. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha percibido US\$ 4.061 en función de los diferentes vencimientos pactados durante el ejercicio.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión (continuación)

Adicionalmente con fecha 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha celebrado el distrato con Sepor por el cual ha devuelto los lotes los cuales al 31 de diciembre de 2019 se encontraban clasificados como otros activos. Como consecuencia de dicha operación la Sociedad ha dado de baja el compromiso que mantenía con Sepor por la entrega de unidades funcionales a ser entregadas como medio de pago de los lotes que han sido devueltos.

Consecuentemente, el mismo 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido cuatro lotes correspondientes a Brisario, ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200.000, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$ 3.300.000. US\$ 1.800.000 han sido cobrados 24 horas después de la firma de la escritura, y el saldo remanente de US\$ 1.500.000 deberá ser cobrado de la siguiente manera: a) US\$ 450.000 habiéndose cumplido el 35% del avance de la obra pública y 35% de las obras de servicios a boca de lote; b) US\$ 675.000 contra la certificación del 90% de la obra pública que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra y contra la certificación del 90% de avance de la obra de servicios de boca de lote que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra original expedido por la empresa constructora que contrate TGLT; c) US\$ 225.000 contra el acta de recepción provisoria de la obra pública por parte de la Municipalidad de Rosario y d) US\$ 150 contra el acta definitiva de la Municipalidad.

Al 31 de marzo de 2020 el crédito de \$96.404 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

Nota 8. Inversiones en sociedades

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I | 10 | 985.211 | 917.695 |
| Marina Río Luján S.A. | 10 | 1.178.247 | 1.120.748 |
| SES. S.A. | 10 | 1.505.572 | 1.529.143 |
| Limp Ar S.A. | 10 | 119.856 | 119.857 |
| Plusvalía | 9 | 1.178.481 | 1.178.481 |
| La Maltería S.A | | 1.542.118 | 1.532.436 |
| Logística Ambiental Mediterránea | 10 | 70.501 | 56.529 |
| UTE Hospital Nacional Posadas | | 502 | 502 |
| UTE Museo Malvinas | | 49 | 49 |
| UTE Hospital Esteban Echeverría | | 1.820 | - |
| Total Inversiones en sociedades | | 6.582.359 | 6.455.440 |

La sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2020 un pasivo por \$423.090 con TGLT Uruguay S.A., \$ 25.125 con América Pavilion, \$ 559 con Newbery 3421 S.A. y \$ 957 con la UT Procrear, mientras que al 31 de diciembre de 2019 la misma registraba un saldo de \$365.643 con TGLT Uruguay S.A, en tanto que América Pavilion \$ 8.874 y Newbery 3421 S.A. \$ 137, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 31).

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

87

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Plusvalía

| | Caputo S.A.I.C.y F. | Total |
|----------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Valor de origen | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Total | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Deterioro | | |
| Balance al 1º de enero de 2020 | - | - |
| Pérdida por deterioro | - | - |
| Total | - | - |
| Valor residual al 31 de marzo de 2020 | 1.178.481 | 1.178.481 |

| | Caputo S.A.I.C.y F. | Total |
|--------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Valor de origen | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Total | 1.178.481 | 1.178.481 |
| Deterioro | | |
| Balance al 1º de enero de 2019 | - | - |
| Pérdida por deterioro | - | - |
| Total | - | - |
| Valor residual al 31 de diciembre de 2019 | 1.178.481 | 1.178.481 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

88

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

| Nombre del emisor y características de los Valores | Valor nominal | Información sobre el ente emisor | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| | | Según el último estado financiero emitido | | | | | | | | |
| | | Marzo 31, 2019 | Dic 31, 2019 | Actividad principal | Domicilio | Fecha de cierre | Capital social | Resultado del período | Patrimonio neto | Porcentaje de participación |
| Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1) | | 985.211 | 917.695 | Desarrollos inmobiliarios | San Martin 674 1ª A - C.A.B.A. - Rep. Argentina | 31/12/2019 | 993.361 | (776) | 2.109.913 | 47,75 |
| Marina Río Luján S.A. (1) (5) | \$100 de 1 voto c/u | 1.178.247 | 1.120.748 | Construcción y venta de todo tipo de inmuebles | Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. - Rep. Argentina | 31/12/2019 | 384.539 | 10.268 | 2.413.536 | 49,99 |
| TGLT Uruguay S.A (2) y (3) | \$U de 1 voto c/u (4) | (423.090) | (391.136) | Inversora | Plaza Independencia 811 P.B. - Montevideo - Rep. Oriental del Uruguay | 31/12/2019 | 18.778 | (55.888) | (430.999) | 100 |
| SES S.A. (1) | \$1 de 1 voto c/u | 1.505.572 | 1.529.143 | Constructora | Cerrito 1070 - Piso 9º Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 31/12/2019 | 750 | 48.149 | 999.049 | 50 |
| Limp Ar Rosario S.A (1) | \$1 de 1 voto c/u | 119.856 | 119.857 | Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos | Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil | 31/12/2019 | 5.680 | 10.375 | 266.082 | 40 |
| América Pavilion S.A. (1) | \$1 de 1 voto c/u | (25.125) | (8.873) | Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios | Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 31/5/2019 | 400 | (101.043) | (142.332) | 20 |
| Newbery 3431 S.A. (1) | \$1 de 1 voto c/u | (559) | (138) | Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios | Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 31/12/2019 | 400 | (367) | (1.119) | 50 |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1) | \$100 de 1 voto c/u | 70.501 | 56.529 | Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos | Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba | 31/12/2019 | 28.000 | 27.469 | 139.168 | 51 |
| La Maltería S.A. (6) | \$1 de 1 voto c/u | 1.542.118 | 1.532.436 | Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso | Moreno 877, Piso 23, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. | 30/06/2019 | 195.955 | 136.406 | 1.205.187 | 100 |

(1) Información según estados contables confeccionados sin considerar la Resolución Técnica N° 26; (2) Expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente. (3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. (4) \$U: pesos uruguayos. (5) Con fecha 19 de junio de 2018 se aprobó la capitalización de \$ 191.061. (6) Estados contables no publicados. Valuación Fair Value a la fecha de incorporación. Ver Nota 48.

89

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| No corrientes | | |
| <i>Proyectos en Construcción</i> | | |
| Astor San Telmo (*) | 1.439.275 | 1.418.797 |
| Metra Puerto Norte | 535.472 | 524.577 |
| <i>Deterioros</i> | | |
| Metra Puerto Norte | (165.323) | (159.859) |
| Subtotal Inventarios – No corrientes | 1.809.424 | 1.783.515 |
| Corrientes | | |
| <i>Proyectos terminados</i> | | |
| Astor Núñez | 5.400 | 7.530 |
| Forum Alcorta | 24.033 | 25.709 |
| Metra Puerto Norte | 248.492 | 248.245 |
| Otros Proyectos | 184 | 184 |
| <i>Deterioros</i> | | |
| Forum Alcorta | (24.033) | (25.709) |
| Metra Puerto Norte | (136.866) | (145.046) |
| Subtotal Inventarios – Corrientes | 117.210 | 110.913 |
| Total Inventarios | 1.926.634 | 1.894.428 |

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

Nota 12. Activos por impuestos

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto a las Ganancias | 87.261 | 86.711 |
| Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 54.752 | 58.569 |
| Impuesto diferido 30 | 490.644 | 511.283 |
| Total Activos por Impuestos | 632.657 | 656.563 |

Nota 13. Otros créditos

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| No corrientes | | | |
| Depósitos en garantía en moneda local | | 253 | 270 |
| Depósitos en garantía en moneda extranjera | 35 | 4.304 | 6.516 |
| Subtotal Otros créditos – No corrientes | | 4.557 | 6.786 |

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

90

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos (continuación)

| Corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Impuesto al Valor Agregado | | 4.350 | 28.670 |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos | | 12.468 | 13.578 |
| Impuestos Previsionales | | 4.357 | 4.661 |
| Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera | 35 | 31.933 | 31.726 |
| Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta | | 96.404 | 96.096 |
| Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda extranjera | 35 | 321 | - |
| Seguros a devengar en moneda nacional | | 412 | 520 |
| Seguros a devengar en moneda extranjera | 35 | 1.269 | 1.708 |
| Anticipos a proveedores de obras moneda nacional | | 496.337 | 546.065 |
| Gastos a rendir | | 1.275 | 15 |
| Gastos a rendir en moneda extranjera | 35 | 775 | 668 |
| Gastos a recuperar | | 2.619 | 17.624 |
| Gastos a recuperar por expensas | | 24.762 | 37.168 |
| Créditos por canjes | | 87.124 | 134.662 |
| Depósitos en garantía | | 72 | 77 |
| Depósitos judiciales | | 8.520 | 3.972 |
| Préstamos otorgados | | 204 | 430 |
| Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional | | 1 | 1 |
| Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera | 35 | 1.254 | 1.341 |
| Fondo operativo a cobrar en moneda nacional | | 17 | 18 |
| Créditos Impositivos UTES | | 5.423 | 7.201 |
| Créditos varios UTES | | 14.508 | 14.977 |
| Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera | 35 | 16 | 17 |
| Diversos en moneda nacional | | 18.452 | 19.782 |
| Diversos en moneda extranjera | 35 | 16.067 | 15.963 |
| Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos | | (58.899) | (61.443) |
| Subtotal Otros créditos – Corrientes | | 770.041 | 915.497 |
| Total Otros créditos | | 774.598 | 922.283 |

Nota 14. Créditos por ventas

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Deudores por ventas de unidades en moneda nacional | | 43.203 | 47.980 |
| Deudores por servicios prestados en moneda nacional | | 227.132 | 213.035 |
| Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes | | 270.335 | 261.015 |
| Corrientes | | | |
| Deudores por servicios prestados en moneda nacional | | 1.221.866 | 1.355.903 |
| Deudores por servicios prestados moneda nacional UTES | | 14.464 | 25.686 |
| Deudores por ventas de unidades en moneda nacional | | 79.261 | 74.005 |
| Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera | 35 | 4.579 | 5.223 |
| Provisión deudores Incobrables en moneda nacional | | (46.929) | (28.787) |
| Provisión deudores Incobrables en moneda extranjera | 35 | (1.191) | (1.274) |
| Subtotal Créditos por ventas – Corrientes | | 1.272.050 | 1.430.756 |
| Total Créditos por ventas | | 1.542.385 | 1.691.771 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

91

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

| Créditos por ventas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 725.514 | 938.305 |
| De 3 a 6 meses | 63.716 | 117.975 |
| De 6 a 9 meses | 2.936 | 2.569 |
| De 9 a 12 meses | 2.353 | 173 |
| Más de 12 meses | 270.335 | 261.015 |
| Vencido | | |
| Hasta 3 meses | 211.229 | 169.960 |
| De 3 a 6 meses | 124.293 | 73.556 |
| De 6 a 9 meses | 100.668 | 40.636 |
| De 9 a 12 meses | 23.953 | 72.196 |
| Más de 12 meses | 17.388 | 15.386 |
| Total | 1.542.385 | 1.691.771 |

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Caja en moneda nacional | | 704 | 909 |
| Bancos en moneda nacional | | 71.494 | 30.002 |
| Bancos en moneda extranjera | 35 | 2.317 | 457.773 |
| Valores a depositar | | 1.548 | - |
| Bonos y títulos en moneda extranjera | 35 | - | 38.439 |
| Fondos comunes de inversión en moneda local | | 216 | 49.020 |
| Total Efectivo y equivalentes de efectivo | | 76.279 | 576.143 |

Nota 16. Otras cuentas por pagar

| No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Acreedores varios en moneda extranjera | 35 | 18.000 | 19.350 |
| Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes | | 18.000 | 19.350 |
| Corrientes | | | |
| Deuda por compra de acciones en moneda extranjera (*) | 35 | - | 1.035.119 |
| Acreedores varios en moneda nacional | | 9.192 | - |
| Acreedores varios en moneda extranjera | 35 | 7.451 | 7.405 |
| Provisión honorarios al Directorio | | 6.046 | 4.784 |
| Dividendos a pagar en efectivo | | 295 | 316 |
| Aportes a suscribir | | - | 3 |
| Otros pasivos | | 13.268 | 8.722 |
| Otros pasivos – UTES | | - | 1.865 |
| Ingresos diferidos | | 9.626 | 10.297 |
| Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes | | 45.878 | 1.068.511 |
| Total Otras cuentas por pagar | | 63.878 | 1.087.861 |

(*) El saldo al 31 de diciembre de 2019 se encuentra neto del préstamo del banco Itaú que estaba en cartera a dicha fecha.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Pasivos del contrato

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| No corrientes | | |
| Cobros anticipados | 2.462.884 | 2.413.280 |
| Impuesto al Valor Agregado | (112.471) | (114.079) |
| Fondo de equipamiento | 4.674 | 4.465 |
| Fondo operativo | 2 | 2 |
| Otros pasivos del contrato | 47.409 | 46.737 |
| Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes | 2.402.498 | 2.350.405 |
| Corrientes | | |
| Cobros anticipados | 264.128 | 400.683 |
| Impuesto al Valor Agregado | (2.408) | (2.576) |
| Fondo de equipamiento | 10.260 | 17.856 |
| Fondo operativo | 2.744 | 5.805 |
| Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes | 274.724 | 421.768 |
| Total Pasivos del contrato | 2.677.222 | 2.772.173 |

Nota 18. Préstamos

| | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| No corrientes | | | |
| Obligaciones negociables en moneda extranjera | 35 | 1.188.333 | 2.402.868 |
| Préstamos recibidos | | 1.055.536 | 762.167 |
| Arrendamiento financiero en moneda nacional | | 269 | 333 |
| Arrendamiento financiero en moneda extranjera | 35 | 151 | 177 |
| Subtotal Préstamos – No Corrientes | | 2.244.289 | 3.165.545 |
| Corrientes | | | |
| Adelantos en cuenta corriente | | 17.336 | 50 |
| Adelantos en cuenta corriente moneda extranjera | | 29 | - |
| Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional | | - | 7.433 |
| Préstamos recibidos en moneda nacional | | 21.831 | 16.754 |
| Obligaciones negociables | 35 | 546.992 | 359.441 |
| Arrendamiento financiero en moneda nacional | | 912 | 2.331 |
| Arrendamiento financiero en moneda extranjera | 35 | 392 | 389 |
| Subtotal Préstamos – Corrientes | | 587.492 | 386.398 |
| Total Préstamos | | 2.831.781 | 3.551.943 |

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos y financiamientos:

| POR EL PERÍODO/EJERCICIO | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Saldos al inicio | 3.551.943 | 8.320.533 |
| Reexpresión de saldos a moneda homogénea | (231.497) | (2.911.705) |
| Nuevos desembolsos de préstamos existentes | 2.022.937 | 807.739 |
| Intereses devengados | 132.959 | 1.140.831 |
| Efectos de la variación del tipo de cambio | 136.363 | 3.493.359 |
| Adelantos en cuenta corriente | 17.364 | (156.728) |
| Pagos de capital | (27.027) | (19.260) |
| Pagos de intereses | (319.088) | (261.836) |
| Conversión de Obligaciones Negociables | (2.452.173) | (6.860.990) |
| Saldos al cierre | 2.831.781 | 3.551.943 |

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

93

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| No corrientes | | |
| Plan de pagos impuestos municipales | 2.359 | 1.043 |
| Plan de pagos impuestos nacionales | 46.272 | 52.956 |
| Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes | 48.631 | 53.999 |
| Corrientes | | |
| Retenciones y percepciones a depositar | 12.672 | 45.109 |
| Impuesto sobre los Bienes Personales | 14.600 | 15.618 |
| Impuesto a los Ingresos Brutos | 4.893 | 5.738 |
| Impuesto a los sellos | 1.344 | 1.230 |
| Impuestos provinciales | 2.025 | 2.166 |
| Plan de pagos impuestos nacionales | 12.289 | 12.703 |
| Plan de pagos impuestos municipales | 1.669 | 612 |
| Otras cargas fiscales UTES | 301 | 985 |
| Provisión impuestos nacionales | 11.624 | 19.623 |
| Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes | 61.417 | 103.784 |
| Total Otras cargas fiscales | 110.048 | 157.783 |

Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos a pagar | 85.443 | 69.178 |
| Cargas sociales a pagar | 24.529 | 52.957 |
| Deudas sociales UTES | - | 56 |
| Provisión para vacaciones | 68.080 | 60.441 |
| Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS | 9.104 | 22.629 |
| Anticipos al personal | (7.293) | (215) |
| Total Remuneraciones y cargas sociales | 179.863 | 205.046 |

Nota 21. Deudas comerciales

| | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Corrientes | | |
| Proveedores en moneda nacional | 361.666 | 450.772 |
| Proveedores en moneda extranjera | 35 26.158 | 48.623 |
| Cheques diferidos | 16 | - |
| Provisión para gastos en moneda nacional | 3.373 | 4.942 |
| Provisión para gastos en moneda extranjera | 35 7.825 | 6.944 |
| Provisión para obras en moneda nacional | 567.137 | 680.050 |
| Provisión para obras en moneda extranjera | 35 1 | 1 |
| Deudas comerciales – UTES | 404 | 13.727 |
| Fondo de reparo en moneda nacional | 77.144 | 79.825 |
| Subtotal Deudas comerciales – Corrientes | 1.043.724 | 1.284.884 |
| Total Deudas comerciales | 1.043.724 | 1.284.884 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

94

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Provisiones

| | Reclamos legales | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| En moneda nacional | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2020 | 163.828 | 163.828 | 259.208 |
| Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | (10.677) | (10.677) | (90.708) |
| Altas (I) | 6.345 | 6.345 | 63.622 |
| Recuperos (I) | - | - | (68.294) |
| Total Provisiones | 159.496 | 159.496 | 163.828 |

(I) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro de "Otros gastos operativos".

Nota 23. Capital social

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

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

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

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | Acciones Ordinarias | Participación | Acciones Ordinarias | Participación |
| The Bank of New York Mellon ADS ⁽¹⁾ | 574.383.924 | 62,1% | 18.982.865 | 23,5% |
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | 279.502.813 | 30,2% | 3.003.990 | 3,7% |
| TGLT S.A. ⁽²⁾ | 9.752.054 | 1,1% | 9.752.054 | 12,1% |
| Otros tenedores de acciones ordinarias | 61.351.816 | 6,6% | 48.916.515 | 60,7% |
| Total Acciones Ordinarias | 924.990.607 | 100% | 80.655.424 | 100% |

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

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

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | Acciones Preferidas Clase A | Participación | Acciones Preferidas Clase A | Participación |
| IRSA Propiedades Comerciales S.A. | - | - | 21.600.000 | 55,3% |
| The Bank of New York Mellon ADS ⁽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% |

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

95

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Capital social (continuación)

| Accionistas | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| | Acciones Preferidas Clase B | Participación | Acciones Preferidas Clase B | Participación |
| | The Bank of New York Mellon ADS ⁽¹⁾ | - | - | 112.408.650 |
| 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) Acciones americanas de depósito representativas de acciones ordinarias custodiadas por The Bank of New York Mellon.

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Ingresos por entrega de bienes | - | 45.815 |
| Ingresos por servicios prestados | 995.295 | 1.508.968 |
| Ingresos por venta de bienes de cambio | - | 254.775 |
| Total Ingresos por actividades ordinarias | 995.295 | 1.809.558 |

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Costos por entrega de inventario | 17.159 | - |
| Costos por servicios prestados | 770.212 | 1.530.900 |
| Total Costo de las actividades ordinarias | 787.371 | 1.530.900 |

Nota 26. Gastos de comercialización

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Sueldos y cargas sociales | 26.447 | 47.476 |
| Otros gastos del personal | 883 | 2.654 |
| Alquileres y expensas | 3.317 | 4.659 |
| Honorarios profesionales | 563 | 122 |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 26.681 | 57.843 |
| Movilidad y viáticos | 113 | 127 |
| Gastos de computación y servicios | 724 | 1.243 |
| Gastos de ventas | - | 18 |
| Gastos de publicidad | 386 | 3.255 |
| Gastos de oficina | 1.059 | 1.867 |
| Total Gastos de comercialización | 60.173 | 119.264 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

96

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de administración

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y cargas sociales | 60.364 | 70.332 |
| Otros gastos del personal | 454 | 4.246 |
| Alquileres y expensas | 4.365 | 8.592 |
| Honorarios profesionales | 5.273 | 31.210 |
| Honorarios al Directorio | 2.030 | 926 |
| Honorarios a la Sindicatura | 1.089 | 1.010 |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 126 | 1.378 |
| Gastos de oferta pública | 403 | - |
| Depreciaciones de propiedad, planta y equipo | 7.131 | 7.987 |
| Movilidad y viáticos | 238 | 194 |
| Gastos de computación y servicios | 2.051 | 2.952 |
| Gastos de oficina | 1.944 | 3.890 |
| Gastos de mantenimiento de equipos | 429 | 261 |
| Gastos generales | 527 | 138 |
| Impuesto a los débitos y créditos bancarios | 14.716 | 15.007 |
| Otros créditos incobrables | - | 2.668 |
| Seguros | 737 | - |
| Total Gastos de administración | 101.877 | 150.791 |

Nota 28. Resultados financieros

| | Pérdida | |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|
| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
| Diferencias de cambio | | |
| Ingresos sobre diferencias cambiarias | 112.440 | 270.136 |
| Egresos sobre diferencias cambiarias | (178.314) | (1.442.091) |
| Total Diferencias de cambio | (65.874) | (1.171.955) |
| Ingresos financieros | | |
| Intereses - Ingresos financieros | 115.501 | 29.101 |
| Resultado por venta de acciones | - | 2.632 |
| Resultado por venta de IT | 78.933 | - |
| Valor actual de créditos - IF | 1.977 | 1.811 |
| Actualización índices IF | 4.749 | 2.848 |
| Total Ingresos financieros | 201.160 | 36.392 |
| Costos financieros | | |
| Intereses-Costos financieros | (465.925) | (378.783) |
| Subtotal Intereses | (465.925) | (378.783) |
| Otros costos financieros | | |
| Valor actual de créditos | - | (32.014) |
| Subtotal Otros costos financieros | - | (32.014) |
| Total Costos financieros | (465.925) | (410.797) |
| Total Resultados financieros | (330.639) | (1.546.360) |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

97

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

| (Pérdida)/ Ganancia por: | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Venta de bienes de uso | 64 | 652 |
| Recupero de gastos | 1.105 | 1.694 |
| Juicios y otras contingencias | (7.894) | - |
| Alquileres ganados | - | 13 |
| Ventas de otros activos | - | 174.216 |
| Donaciones | (36) | - |
| Diversos | (286) | (145) |
| Rescisión contratos | - | 83.792 |
| Total Otros ingresos y egresos, netos | (7.047) | 260.222 |

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 marzo de 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Impuesto a las Ganancias | 129.812 | 599.220 |
| Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias | (121.997) | (50.307) |
| Total del Impuesto a las Ganancias | 7.815 | 548.913 |

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

| Activos por Impuesto Diferido | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Quebranto fiscal de fuente nacional | 1.038.233 | 1.180.869 |
| Valuación Inversiones transitorias | 64 | (157) |
| Costos financieros | (33.112) | (35.421) |
| Propiedades, planta y equipo | (9.491) | (4.471) |
| Intangibles | (7.663) | (12.381) |
| Leasing | (1.096) | (912) |
| Créditos incobrables | (29.128) | (29.072) |
| Valuación Propiedades de Inversión | 99.103 | 107.740 |
| Valuación inventarios | (427.071) | (404.144) |
| Valuación moneda extranjera | 32.015 | 34.247 |
| Obligaciones Negociables Convertibles | - | (102.813) |
| Otros créditos | (91.156) | (91.969) |
| Resultados UTES | (162) | (173) |
| Gratificaciones | 18.250 | 19.522 |
| Pasivos del contrato | 389.863 | 344.414 |
| Provisiones Varias | 216.931 | 230.018 |
| Pasivo por ajuste impositivo | (713.334) | (732.781) |
| Ingresos diferidos | 8.398 | 8.767 |
| Posición neta de activo por Impuesto Diferido | 490.644 | 511.283 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

98

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

| | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos | 19.428 | 397.460 |
| Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430 | - | (28.073) |
| Amortización rodados | (55) | (78) |
| Donaciones | (10) | - |
| Gastos no deducibles | (7) | (100) |
| Honorarios al Directorio | (589) | (280) |
| Resultado de Inversiones en sociedades | 98.679 | 161.432 |
| Inversiones transitorias | 158 | 888 |
| Propiedades, planta y equipos | 440 | 147 |
| Valor actual | - | (32) |
| Intangibles | 990 | 1.457 |
| Intereses | (600) | (428) |
| Obligaciones Negociables Convertibles | 91.861 | - |
| Otros | - | 50.237 |
| Provisiones | - | (29.607) |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda | (202.480) | 207.745 |
| Venta de activos | - | (211.855) |
| Impuesto a las Ganancias | 7.815 | 548.913 |

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

| Pesos | |
|--------------|------------------|
| Año | 2020 |
| 2024 | 1.038.233 |
| Total | 1.038.233 |

La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

(a) Que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;

(b) Que, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y

c) Que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo, y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, que se deba calcular en caso de verificarse los supuestos previstos en los acápite (a) y (b) precedentes, deberá imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

A los fines de determinar la ganancia neta imponible al cierre del presente período, se incorporó al resultado impositivo, el ajuste por inflación determinado de acuerdo con los artículos N° 95 a N° 98 de la ley del impuesto a las ganancias, en razón al 31 de diciembre de 2019, la variación del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) ya superó el 30%.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

99

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Así mismo, la ley de impuesto a las ganancias, modificada por La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, permite el diferimiento del cargo generado por el ajuste por inflación impositivo el diferimiento de las cinco sextas partes del resultado por exposición a la inflación, a consecuencia, se reconoció \$ 685.022 en el pasivo por impuesto diferido.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

100

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas

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

| OTROS CRÉDITOS- No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|---------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| En moneda extranjera | | | |
| IRSA Inversiones y Representaciones S.A. | 35 | 63.055 | 60.681 |
| Newbery 3431 S.A. | | 188.461 | 188.461 |
| Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes | | 251.516 | 249.142 |
| CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes | | | |
| CRÉDITOS POR VENTAS | | | |
| Marina Río Luján S.A. en moneda nacional | | 4.708 | 4.066 |
| Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera | 35 | - | 4.632 |
| FDB S.A. en moneda nacional | | 2.461 | 2.633 |
| FDB S.A. en moneda extranjera | 35 | 3.568 | 3.545 |
| Subtotal | | 10.737 | 14.876 |
| OTROS CRÉDITOS | | | |
| Accionistas personas físicas | | 16.974 | 18.157 |
| FDB S.A. en moneda nacional | | 816 | 873 |
| FDB S.A. en moneda extranjera | 1 y 35 | 228.018 | 224.179 |
| Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional | | 294.078 | 276.376 |
| Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera | 1 y 35 | 473.753 | 422.122 |
| TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera | 1 y 35 | 742.882 | 1.050.168 |
| CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE | | 4.106 | 5.538 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | | 40.904 | 27.231 |
| Eleprint S.A. | | 415 | 444 |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. | | 13.328 | 13.106 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | | 30.179 | 30.289 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE | | 7.310 | 7.820 |
| La Maltería S.A. | | 1.535 | - |
| Subtotal | | 1.854.298 | 2.076.303 |
| Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes | | 1.865.035 | 2.091.179 |
| Total Créditos con partes relacionadas | | 2.116.551 | 2.340.321 |

| DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes | Notas | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|-------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES | | | |
| America Pavilion S.A | | 25.125 | 8.873 |
| Newbery 2431 S.A. | | 559 | 138 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | | 957 | - |
| TGLT Uruguay S.A. | | 423.090 | 391.136 |
| Subtotal | | 449.731 | 400.147 |
| Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes | | 449.731 | 400.147 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

101

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

| DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR | | |
| Marina Río Luján S.A. | 287 | 12.767 |
| FDB S.A. en moneda extranjera | 35 294.754 | 292.908 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | 25.021 | 26.766 |
| CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE | 2.840 | 3.038 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | 64.766 | 57.835 |
| Limp Ar Rosario S.A. | 844 | 1.498 |
| Subtotal | 388.512 | 394.812 |
| Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes | 388.512 | 394.812 |
| Total Deudas con partes relacionadas | 838.243 | 794.959 |

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

| Nombre de la empresa relacionada | Transacción | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
|------------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|
| América Pavilion S.A. | Cobros recibidos | - | 58.968 |
| FDB S.A. | Cobros recibidos | 287 | - |
| Limp Ar Rosario S.A. | Dividendos | - | 20.434 |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. | Préstamos otorgados | (1.075) | - |
| La Maltería S.A. | Pagos efectuados | (1.535) | - |
| Marina Río Luján S.A. | Préstamos otorgados | (46.160) | (62.568) |
| Marina Río Luján S.A. | Cobros recibidos | 10.266 | 271 |
| Marina Río Luján S.A. | Pagos efectuados | (11.648) | 11.433 |
| Marina Río Luján S.A. | Baja Anticipo Cpra inmuebles | 8.258 | - |
| Marina Río Luján S.A. | Compensaciones | - | (21.030) |
| Newbery 3431 S.A. | Canje metros cuadrados | (12.283) | - |
| SES S.A. | Dividendos | 22.079 | - |
| TGLT Uruguay S.A. | Cobros recibidos | 298.750 | 1.518 |
| CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE | Aportes Financieros | - | 6 |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | Aportes Financieros | - | (1.097) |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | Prestaciones | (1.580) | - |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Prestaciones | (2.807) | - |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Aportes Financieros | 10.700 | 3.680 |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Crédito por participación | (2.764) | - |
| CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE | Aportes Financieros | - | (68) |
| Totales | | 270.488 | 11.547 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

102

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en resultados

| Nombre de la empresa | Transacción | Ganancia/(Pérdida) | |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| | | Mar 31, 2020 | Mar 31, 2019 |
| America Pavilion S.A. | Resultado por mayor valor | - | (193.235) |
| FDB S.A. | Servicios prestados | - | 110 |
| FDB S.A. | Resultados financieros | (1.943) | 858 |
| Limp Ar Rosario S.A. | Servicios prestados | 459 | 21 |
| Limp Ar Rosario S.A. | Resultado por Dividendos | - | 20.434 |
| Marina Río Luján S.A. | Servicios prestados | 6.842 | (46.092) |
| Marina Río Luján S.A. | Anticipo cpra inmuebles | 43.974 | - |
| Marina Río Luján S.A. | Resultados financieros | 32.984 | 144.173 |
| Newbery 3431 S.A. | Canje metros cuadrados | 12.283 | - |
| GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE | Prestaciones | 1.580 | - |
| CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Prestaciones | 2.807 | - |
| SES S.A. | Resultado por Dividendos | 22.079 | - |
| TGLT Uruguay S.A. | Resultados financieros | 59.908 | (6.837) |
| Totales | | 180.973 | (80.568) |

1. Préstamos otorgados

El 1 de abril de 2018 la Sociedad capitalizó el setenta por ciento (70%) de los saldos de capital (excluyendo los intereses) de las Cartas Propuestas 1/16, 1/17, 2/17, 3/17 y 4/17 por la que se instrumentaron acuerdos de otorgamiento de líneas de crédito con Marina Río Lujan por hasta la suma total de US\$ 15.000 para financiar trabajos en el Proyecto Venice. Dichos saldos ascienden a la suma de \$191.061. Por otra parte se procedió a reducir la tasa de interés aplicable a las líneas de crédito a una tasa anual de 0.05%.

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

Con fecha 3 de julio de 2019 la Sociedad utilizó US\$ 2.163.936 equivalente a \$ 90.885.312, para compensar la compra de unidades funcionales del Proyecto Venice.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

103

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

| Ente | Línea de crédito | Capital US\$ | Vencimiento | SalDOS en moneda extranjera | | | | Mar 31, 2020 | | Dic 31, 2019 | |
|------------------|------------------|--------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------|------------------|----------|------------------|----------|
| | | | | Desembolso US\$ | Capitalización/Compensación | Devoluciones US\$ | Tasa | Corriente \$ | No Cte | Corriente \$ | No Cte |
| FDB S.A. (1) | 01-2016 | 20.000 | 31/12/2020 | 2.948 | - | - | 5,36% | 228.018 | - | 224.179 | - |
| TGLT Uruguay (1) | 01-2015 | 20.000 | 31/12/2020 | 14.310 | - | -5.000 | 5,36% | 742.882 | - | 1.050.168 | - |
| MRL (2) | 01-2016 | 2.000 | 31/12/2020 | 2.000 | (2.000) | - | 0,05% | 781 | - | 777 | - |
| MRL | 01-2017 | 1.000 | 31/12/2020 | 974 | (974) | - | 0,05% | 16 | - | 16 | - |
| MRL | 02-2017 | 2.000 | 31/12/2020 | 2.000 | (2.000) | - | 0,05% | 53 | - | 52 | - |
| MRL | 03-2017 | 5.000 | 31/12/2020 | 4.885 | (4.508) | - | 0,05% | 59 | - | 59 | - |
| MRL | 04-2017 | 5.000 | 31/12/2020 | 4.913 | (4.729) | - | 0,05% | 25.021 | - | 24.856 | - |
| MRL | 01-2018 | 5.000 | 31/12/2020 | 6.964 | - | - | 0,05% | 447.823 | - | 396.362 | - |
| | | | | 38.994 | (14.385) | (5.000) | | 1.444.653 | - | 1.696.469 | - |

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

(2) Tasa anual fija

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

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

| Créditos / Activos por impuestos | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 929.173 | 1.499.459 |
| De 3 a 6 meses | 220.779 | 239.150 |
| De 6 a 9 meses | 172.868 | 123.469 |
| De 9 a 12 meses | 126.551 | 88.730 |
| Más de 12 meses | 1.161.238 | 1.175.679 |
| Sin plazo establecido | 1.956.090 | 2.107.551 |
| Vencido | | |
| Hasta 3 meses | 211.229 | 201.686 |
| De 3 a 6 meses | 153.838 | 73.556 |
| De 6 a 9 meses | 100.668 | 40.636 |
| De 9 a 12 meses | 23.953 | 10.753 |
| Más de 12 meses | 11.977 | 52.442 |
| | 5.068.364 | 5.613.111 |

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

104

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

| Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas) | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| A vencer | | |
| Hasta 3 meses | 1.338.233 | 2.838.458 |
| De 3 a 6 meses | 91.845 | 77.467 |
| De 6 a 9 meses | 429.043 | 89.206 |
| De 9 a 12 meses | 60.025 | 14.887 |
| Más de 12 meses | 2.760.651 | 3.639.041 |
| Sin plazo establecido | 547.236 | 587.245 |
| | 5.227.033 | 7.246.304 |

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

| Créditos / Activos por impuestos | Mar 31, 2020 | Dic 31, 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Devengan intereses | 1.444.654 | 1.522.805 |
| No devengan intereses | 3.623.710 | 4.090.306 |
| | 5.068.364 | 5.613.111 |
| Tasa promedio nominal anual en dólares: | 4% | 4% |
| Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas) | | |
| Devengan intereses | 2.937.795 | 3.641.050 |
| No devengan intereses | 2.289.238 | 3.605.254 |
| | 5.227.033 | 7.246.304 |
| Tasa promedio nominal anual en pesos: | 47% | 55% |
| Tasa promedio nominal anual en dólares: | 9% | 9% |

Nota 33. Resolución General N° 622 de la CNV

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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Anexo A – Bienes de uso | Nota 5 |
| Anexo B – Activos Intangibles | Nota 6 |
| Anexo C – Inversiones en acciones | Nota 8 |
| Anexo D – Otras inversiones | No corresponde |
| Anexo E – Provisiones | Nota 22 |
| Anexo F – Costo de los servicios prestados | Nota 25 |
| Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera | Nota 35 |
| Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación | Nota 26, 27 y 28 |

Nota 34. Reclamos

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

105

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

| Rubro | Mar 31, 2020 | | | Dic 31, 2019 | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Clase y monto de la moneda extranjera | Cambio vigente | Monto contabilizado en pesos | Monto contabilizado en pesos | |
| ACTIVO | | | | | |
| Activo no corriente | | | | | |
| Otros créditos: | | | | | |
| Depósitos en garantía | US\$ | 67 | 64,269 | 4.304 | 6.516 |
| Créditos con partes relacionadas | | | | | |
| Otros Créditos | US\$ | 981 | 64,269 | 63.055 | 60.681 |
| Total del activo no corriente | | | | 67.359 | 67.197 |
| Activo corriente | | | | | |
| Otros créditos: | | | | | |
| Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión | US\$ | 497 | 64,269 | 31.933 | 31.726 |
| Crédito a cobrar por venta de activos | US\$ | 1.505 | 64,269 | 96.725 | 96.096 |
| Seguros a devengar | US\$ | 20 | 64,269 | 1.269 | 1.708 |
| Gastos a rendir | US\$ | 12 | 64,269 | 775 | 668 |
| Fondo operativo a cobrar | US\$ | 0,25 | 64,269 | 16 | 17 |
| Fondo de equipamiento a cobrar | US\$ | 20 | 64,269 | 1.254 | 1.341 |
| Diversos | US\$ | 250 | 64,269 | 16.067 | 15.963 |
| Créditos con partes relacionadas: | | | | | |
| Créditos por ventas | US\$ | 56 | 64,269 | 3.568 | 8.177 |
| Otros créditos | US\$ | 22.478 | 64,269 | 1.444.653 | 1.696.469 |
| Créditos por ventas: | | | | | |
| Deudores por ventas de unidades | US\$ | 71 | 64,269 | 4.579 | 5.223 |
| Previsión deudores incobrables | US\$ | (19) | 64,269 | (1.191) | (1.274) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | | | |
| Bancos | US\$ | 36 | 64,269 | 2.317 | 457.773 |
| Bonos y títulos | US\$ | - | 64,269 | - | 38.439 |
| Total del activo corriente | | | | 1.601.964 | 2.352.326 |
| Total del activo | | | | 1.669.324 | 2.419.523 |

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

106

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

| Rubro | Mar 31, 2020 | | | Dic 31, 2019 | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------|----------------|------------------------------|------------------------------|
| | Clase y monto de la moneda extranjera | | Cambio vigente | Monto contabilizado en pesos | Monto contabilizado en pesos |
| PASIVO | | | | | |
| Pasivo no corriente | | | | | |
| Otras cuentas por pagar: | | | | | |
| Acreedores varios | US\$ | 279 | 64,469 | 18.000 | 19.350 |
| Préstamos: | | | | | |
| Obligaciones negociables | US\$ | 18.433 | 64,469 | 1.188.333 | 2.402.868 |
| Arrendamiento financiero | US\$ | 2 | 64,469 | 151 | 177 |
| Total del pasivo no corriente | | | | 1.206.484 | 2.422.395 |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Otras cuentas por pagar: | | | | | |
| Deuda por compra de acciones | US\$ | - | 64,469 | - | 1.035.119 |
| Acreedores varios | US\$ | 116 | 64,469 | 7.451 | 7.405 |
| Deudas con partes relacionadas: | | | | | |
| Otras cuentas por pagar | US\$ | 4.572 | 64,469 | 294.754 | 292.908 |
| Préstamos | US\$ | 0,20 | 64,469 | - | - |
| Préstamos: | | | | | |
| Obligaciones negociables | US\$ | 8.485 | 64,469 | 546.992 | 359.441 |
| Arrendamiento financiero | US\$ | 6 | 64,469 | 392 | 389 |
| Adelanto en cuenta corriente | US\$ | 0,45 | 64,469 | 29 | - |
| Deudas comerciales: | | | | | |
| Proveedores | US\$ | 406 | 64,469 | 26.158 | 48.623 |
| Provisión para gastos | US\$ | 121 | 64,469 | 7.825 | 6.944 |
| Provisión para obras | US\$ | 0,02 | 64,469 | 1 | 1 |
| Total del pasivo corriente | | | | 883.602 | 1.750.830 |
| Total del pasivo | | | | 2.090.086 | 4.173.225 |

Nota 36. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

En consecuencia de lo mencionado en la Nota 3.4 a los estados financieros consolidados, es altamente probable que la economía argentina continúe en una fuerte recesión durante 2020, lo que podría generar condiciones adversas para la Compañía, afectando de esa forma nuestra situación financiera, ventas, márgenes operativos y liquidez. No obstante, producto del exitoso plan de recapitalización implementado por la empresa, la misma ha logrado reducir sensiblemente su deuda financiera y reconstruir su patrimonio neto, permitiéndole concentrar sus recursos productivos en la operación del negocio a través de una estructura de capital acorde a los nuevos retos presentados.

36.1 Riesgos asociados al mercado

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

107

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

36.1 Riesgos asociados al mercado (continuación)

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado. Debido al nuevo brote pandémico de COVID-19, y a las medidas tomadas por el Gobierno para mitigar su impacto, la demanda de nuestros productos y servicios podrían verse afectadas negativamente.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados. Producto de las nuevas condiciones macroeconómicas provenientes del brote de COVID-19, la Sociedad se encuentra analizando cómo afectará la suspensión de las actividades a la capacidad financiera de sus contratistas, y por lo tanto, al riesgo de incumplimiento de los mismos.

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

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

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

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

36.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados se ha visto últimamente afectado por situaciones ajenas a la Compañía que dificultaron la obtención y/o refinanciación de créditos, tales como la caída del nivel de actividad, las presiones inflacionarias, la renegociación de la deuda soberana y el brote pandémico del COVID-19. Este último ha provocado un crash bursátil que comenzó a fines de febrero del 2020 y se intensificó durante marzo, afectando gravemente a todos los mercados bursátiles del mundo. La actual crisis todavía no llegó a su pico máximo y todavía no puede dimensionarse el impacto, en términos de caída económica y financiera, que traerá aparejado el coronavirus tanto a nivel global como local.

Al margen de estos aspectos ajenos a la Compañía, habiéndose consumado exitosamente el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, las cuales después fueron convertidas en acciones ordinarias de la misma, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera genere mejores condiciones a la hora de obtener financiamiento apenas las condiciones estén dadas.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

108

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

36.2 Riesgos financieros (continuación)

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de 27,8 millones, la cual se componía principalmente por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII y por la Obligación Negociable de carácter privada. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 17 millones, que irían a resultados antes de impuestos para el período finalizado el 31 de marzo de 2020.

Riesgos asociados al acceso de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios

Por normativa del BCRA, existen en Argentina restricciones y limitaciones a los conceptos elegibles para acceder a la compra de divisas para hacer frente a sus obligaciones en moneda extranjera. Actualmente, las obligaciones en moneda extranjera que no accedan a las divisas al tipo de cambio oficial, deberán adquirir tales monedas a través de los mercados financieros. TGLT posee algunos pasivos que según la normativa actual no tendrían acceso al MULC. La posibilidad que el diferencial entre el tipo de cambio oficial y el financiero se amplíe es un riesgo que podría afectar a la compañía.

Riesgos asociados con tasas de interés

Merced al acuerdo con Banco Itaú, la Sociedad ha contraído líneas de crédito a tasa BADLAR Bancos Privados corregida por un total de \$ 1.015,6 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 36,5% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 10,3 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de sus proveedores, a los que otorga anticipos, para cumplir con sus compromisos contractuales. La suspensión de las actividades producidas por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino podría afectar la capacidad de pago de algunos de nuestros clientes. Al momento, la Compañía se encuentra analizando minuciosamente la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3,12% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

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

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Como mencionamos previamente, el mismo se encuentra sujeto al nivel de recuperación del nivel económico, a los efectos negativos del brote pandémico y a la reestructuración de la deuda soberana, entre tantos otros factores, lo que podría generar un resultado adverso en nuestra liquidez. La Sociedad monitorea en forma periódica la capacidad de pago de sus clientes para poder tener una liquidez acorde a las operaciones de su negocio, anticipar potenciales situaciones de incumplimiento y mitigar este riesgo. Asimismo, creemos que la ejecución del exitoso plan de recapitalización fue un factor clave para conseguir mejores condiciones financieras para afrontar los nuevos desafíos que se nos presentan.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

109

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad

La crisis económica y financiera que se inició en Argentina durante los últimos años, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso al financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio de la Sociedad. Para revertir esta situación, los accionistas de la Sociedad capitalizaron ciertas deudas y realizaron aportes de capital, pudiendo requerirse aportes adicionales en el futuro. Las proyecciones, de la Dirección de la sociedad, consideran que podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios

El 8 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió, junto con una mayoría sustancial de los tenedores de las Obligaciones 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 : (i) 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); (ii) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas Clase B de la Sociedad (las "Acciones Preferidas Clase B"), las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) 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 6,9445 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (b) el canje por Obligaciones 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 Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Convertibles); complementándose esta oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos Tenedores Aceptantes para modificar ciertas disposiciones del Indenture; y (iii) 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). Se establecieron también las características preferenciales que tuvieran dichas acciones preferidas, en cuanto al cobro de dividendos, cuotas de liquidación y derecho a votos.

Adicionalmente, fue previsto en el prospecto de emisión de las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B que las mismas podían ser convertidas en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descriptas en los Nuevos Acuerdos. A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, fueron consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tuvieron 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 encontraron sujetos a lo que en definitiva resolvió en este sentido la asamblea de accionistas de la Sociedad, órgano soberano en la referida materia.

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 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"), y posteriormente prorrogado hasta el 9 de diciembre de 2019. Se deja expresa constancia de que el diferimiento de intereses aplicó única y exclusivamente a los Tenedores IDA que voluntariamente decidieron suscribir el Nuevo IDA, por lo que no se difirieron los intereses pagaderos el 15 de agosto de 2019 (y 15 de febrero de 2019, si fuere aplicable) que correspondían a aquellos tenedores de las Obligaciones Convertibles que no suscribieron el Nuevo IDA a esa fecha.

En respaldo del Plan de Recapitalización Optimizado, IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA") y PointArgentum Master Fund LP ("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").

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

110

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Acuerdo de Capitalización de la Sociedad (continuación)

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 otorgará a los tenedores de Obligaciones Convertibles que sean parte, o se hagan parte, de los Nuevos Acuerdos hasta cierta fecha, 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 establecían ciertos hitos a ser cumplidos en la 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, detallado en la Nota 44); (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles (cuestión que aconteció el 4 de noviembre de 2019); (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A (cuestión que aconteció el 15 de noviembre de 2019); (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B (cuestión que aconteció el 11 de diciembre de 2019); y (v) el ejercicio de la Opción.

Asimismo, el día 4 de diciembre de 2019, la Sociedad suscribió con Bank of New York Mellon una adenda (el "Second Supplemental Indenture") al convenio de fideicomiso suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río S.A. y la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (según fuera modificado en fecha 20 de abril de 2018) (el "Indenture"), con relación a las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, emitidas por TGLT por un monto de capital inicial total de US\$ 150.000.000, con vencimiento en 2027 cuya emisión fuera autorizado por Resolución Nº 18.773 de la Comisión Nacional de Valores de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"). Se hace saber que el Second Supplemental Indenture instrumentó las modificaciones aprobadas por la Asamblea de tenedores de las Obligaciones Convertibles realizada con fecha 22 de noviembre de 2019, cuyas decisiones fueron oportunamente informadas por la Sociedad como Hecho Relevante.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, se anunció la exitosa consumación de las ofertas de suscripción y canje y la consecuente emisión de Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y de Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732; totalizando un total emitido de Acciones Preferidas por un valor de US\$ 179.830.574.

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

111

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2020 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Acuerdo de capitalización de la Sociedad (continuación)

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

Asimismo, a la fecha de estos estados contables no se ha ejercido la opción por parte de los tenedores y por consiguiente la Sociedad ha declinado el plan de emisión de las mismas.

Nota 38. Planes de negocio

Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Ley de Solidaridad declaró la emergencia en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. En la referida Ley y en el marco del artículo 76 de la Constitución Nacional, se delegan en el Poder Ejecutivo un gran número de facultades legislativas. La Ley de Solidaridad dispuso en su artículo 59 la suspensión de la aplicabilidad de los artículos 206 y 94 inciso 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (la "Ley de Sociedades") hasta el 31 de diciembre de 2020.

La Dirección de la Sociedad considera que la capitalización mencionada en la Nota 37 junto con el plan de negocios permitirá revertir la situación descrita.

Nota 39. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires.

Nota 40. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2020, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

112

Ignacio Arrieta
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245- F° 74

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
- No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 31 de marzo de 2020.
- En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
- En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
 - El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de marzo 2020 se expone en Nota 35 a los estados financieros separados.
 - No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
- Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 31 de marzo de 2020 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

| Sociedad | Carácter | Participación | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------|
| | | % Capital | % Votos |
| Fideicomiso financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I | Fiduciante | 50% | - |
| Marina Río Luján S.A. | Accionista | 49,99 % | 49,99 % |
| TGLT Uruguay S.A. | Accionista | 100,00 % | 100,00 % |
| Limp Ar Rosario S.A. | Accionista | 40,00% | 40,00% |
| América Pavilion S.A. | Accionista | 20,00% | 20,00% |
| Newbery 3431 S.A. | Accionista | 50,00% | 50,00% |
| S.E.S. S.A. | Accionista | 50,00% | 50,00% |
| Logística Ambiental Mediterránea S.A. | Accionista | 50,00% | 50,00% |
| Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”) | Operación conjunta | 40,00% | 40,00% |
| Caputo S.A.I.C. y F – PYPASA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”) | Operación conjunta | 66,67% | 66,67% |
| Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”) | Operación conjunta | 35,00% | 35,00% |
| Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”) | Operación conjunta | 33,33% | 33,33% |
| CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT | Operación conjunta | 50,00% | 50,00% |

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 21 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

- No existen al cierre del período, ni ha habido durante el mismo, créditos por ventas o préstamos a favor de Directores, miembros de la Comisión Fiscalizadora y sus parientes hasta el segundo grado inclusive.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

113

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

7. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad posee cuatro inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dos inmuebles en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 1.667.276 como no corriente y \$ 103.512 corrientes.

No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados, excepto por los deterioros mencionados en la Nota 11 a los estados financieros separados.

8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de marzo de 2020. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la presentación de los presentes estados financieros.

9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, planta y equipos.

10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 121.158.

11. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$ 6.132.628. A dicha fecha, la Sociedad no excede el límite previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550.

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

114

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

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

13. Seguros (expresados en miles):

| Tipo de Seguro | Riesgo cubierto | Suma asegurada | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------|--------|
| | | \$ | US\$ |
| Integral de Comercio | Incendio Oficinas Miñones 2177 | 14.040 | - |
| Seguro Automotor | Rodados | 18.686 | - |
| Seguro Tecnico | Maquinas y Equipos Pesados | - | 6.273 |
| Operaciones | Responsabilidad Civil Errores y Omisiones | - | 7.500 |
| Operaciones | Responsabilidad Civil Directores y Gerentes | - | 15.000 |
| Integral de consorcio | Incendio Edificio Astor Núñez | - | 64.970 |
| Integral de consorcio | Incendio Edificio Astor Palermo | - | 62.000 |
| Integral de consorcio | Incendio Edificio Forum Puerto Norte | 146.776 | - |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion METRA PUERTO NORTE | - | 14.000 |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion ASTOR SAN TELMO | - | 54.000 |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion CNEA | 930.528 | - |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion AMERICAN PAVILION | - | 38.217 |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion UPCN ITOIZ | 437.895 | - |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion SWISS MEDICAL | 128.926 | - |
| Seguro Tecnico | Todo Riesgo Construccion A2000 - EZEIZA | 1.035.731 | - |
| Operaciones | Responsabilidad Civil Ariel A2000 - EZEIZA | - | 250 |
| Operaciones | Responsabilidad Civil Construccion PAPELERA DEL PLATA | - | 1.000 |
| Caucion | Ejecucion de Contratos | 552.779 | - |
| Caucion | Anticipo Financieros | 254.462 | - |
| Caucion | Sust. Fondo de Reparación | 581.578 | - |

14. Las provisiones que superan el 2% del patrimonio de la Sociedad fueron registradas de acuerdo al criterio de la Dirección de la Sociedad y en base a la opinión de sus asesores legales. Ver Nota 22 a los Estados financieros separados.

15. No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia, en opinión de la Dirección de la Sociedad, no sea remota o cuyos efectos patrimoniales, de ser significativos, no hayan sido contabilizados.

16. No existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

17. No existen al cierre de los estados financieros dividendos acumulados impagos sobre las acciones preferidas recientemente emitidas.

18. De acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, el estatuto social y la Resolución General N° 368/2001 de la Comisión Nacional de Valores debe transferirse a reserva legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital reexpresado en moneda constante. Adicionalmente el pago de los dividendos se encuentra restringido en base a lo mencionado en la Nota 22 de los Estados financieros consolidados

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

115

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente