

TGLT

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

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	18
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS	19
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADOS	20
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	21
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADOS	22
Nota 1. Información corporativa	23
1.1. Modelo de negocios	23
1.2. Estructura corporativa	24
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	25
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados	25
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	25
3.2. Unidad de medida	25
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	27
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	27
4.1. Normas contables aplicables	27
4.2. Bases de consolidación	28
Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo	29
Nota 6. Activos intangibles	30
Nota 7. Plusvalía	31
Nota 8. Inventarios.....	31
Nota 9. Activos por impuestos.....	32
Nota 10. Otros créditos	32
Nota 11. Créditos por ventas	33
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	33
Nota 13. Otras cuentas por pagar	34
Nota 14. Pasivos por contratos.....	34
Nota 15. Préstamos.....	34
Nota 16. Otras cargas fiscales	39
Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales	40
Nota 18. Provisiones	40
Nota 19. Deudas comerciales	41
Nota 20. Capital social.....	41
Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	41
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	42
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	42
Nota 24. Gastos de comercialización	42
Nota 25. Gastos de administración	43
Nota 26. Resultados financieros	43
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	44
Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	44
Nota 29. Partes relacionadas	46
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	48
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	50
31.1 Bienes de disponibilidad restringida	50
31.2 Garantías emitidas y recibidas	50
Nota 32. Reclamos	51
32.1. Seguridad e higiene	51
32.2. Asuntos laborales	51
32.3. Otros reclamos	51
Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias.....	51
33.1 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.	51
33.2 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.I.C. y F. por parte de TGLT	52
Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero	52
Nota 35. Propiedades de inversión	55
Nota 36. Información de segmentos	56
Nota 37. Resultado por acción.....	58
Nota 38. Resolución General N° 622 de la CNV	59
Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	60
Nota 40. Determinación de valores razonables.....	62
Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos	64
41.1 Desagregación de los ingresos	64
41.2 Evolución de los contratos.....	65
Nota 42. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	65
Nota 43. Disposiciones de las Asambleas	66
Nota 44. Suspensión de la obra Astor San Telmo	68

Nota 45. Información sobre inversiones en sociedades.....	69
45.1 Inversión en asociadas.....	69
45.2 Operaciones Conjuntas.....	70
45.3 Inversión en negocios conjuntos.....	71
45.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	72
Nota 46. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio.....	73
Nota 47. Aprobación de los estados financieros.....	73
Nota 48. Acuerdo de recapitalización.....	73
Nota 49. Hechos Posteriores.....	75
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS.....	77
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO.....	78
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDESADO.....	79
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO.....	81
Nota 1. Propósito de los estados financieros.....	82
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	82
Nota 3. Actividad de la Sociedad.....	82
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados.....	82
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	83
Nota 6. Activos intangibles.....	84
Nota 7. Propiedades de inversión.....	85
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	87
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades.....	88
Nota 11. Inventarios.....	89
Nota 12. Activos por impuestos.....	89
Nota 13. Otros créditos.....	89
Nota 14. Créditos por ventas.....	90
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	91
Nota 16. Otras cuentas por pagar.....	91
Nota 17. Pasivos del contrato.....	92
Nota 18. Préstamos.....	92
Nota 19. Otras cargas fiscales.....	93
Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales.....	93
Nota 21. Deudas comerciales.....	94
Nota 22. Provisiones.....	94
Nota 23. Capital social.....	95
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias.....	95
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias.....	95
Nota 26. Gastos de comercialización.....	95
Nota 27. Gastos de administración.....	96
Nota 28. Resultados financieros.....	96
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos.....	97
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	97
Nota 31. Partes relacionadas.....	99
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	102
Nota 33. Patrimonio neto negativo y planes de negocio.....	103
Nota 34. Resolución General N° 622 de la CNV.....	103
Nota 35. Reclamos.....	103
Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	104
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero.....	105
Nota 38. Acuerdo de recapitalización.....	108
Nota 39. Hechos posteriores.....	109
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES.....	110



RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

I.1. Hechos relevantes del ejercicio

I.1.1 Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad. Optimización del Plan de Recapitalización de la Sociedad. Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

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

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

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

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

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

Luego, el día 27 de junio de 2019, la Sociedad comunicó que estaba trabajando en una mejora de su Plan de Recapitalización que, complementando la alternativa prevista en el Acuerdo de Recapitalización (que continuaba vigente), le permitiera reforzar aún más la estructura de capital de la Sociedad y, correlativamente, reducir su deuda financiera. Es por ello que, reconociendo los esfuerzos de la Sociedad para avanzar en el perfeccionamiento del Plan de Recapitalización, y a efectos de permitir su avance, tenedores de la mayoría de las Obligaciones Negociables Convertibles firmantes de los Acuerdos, manifestaron a la Sociedad su intención de prorrogar la vigencia de los mismos hasta el 29 de julio de 2019, a efectos de que la Sociedad tenga el tiempo suficiente para instrumentar adecuadamente dicho Plan de Recapitalización optimizado; y luego, en tal fecha, prorrogarlos nuevamente hasta el 9 de agosto de 2019.

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

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

- a) realizar una oferta pública de suscripción de nuevas acciones preferidas Clase A de la Sociedad (la "Oferta Pública Clase A" y las "Acciones Preferidas Clase A", respectivamente), las cuales podrán ser suscriptas en efectivo, y/o en especie, y/o por capitalización de deudas de la Sociedad, a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase A de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos);

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

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

A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, serán consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tendrán el derecho de ejercer sus respectivos derechos de preferencia, en los términos previstos por el estatuto de la Sociedad y la Ley de Mercado de Capitales; y (c) las relaciones de canje y precios de suscripción previstos en el Nuevo RSA se encuentran sujetos a lo resuelto en este sentido por la asamblea de accionistas de la Sociedad.

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

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

En respaldo del Plan de Recapitalización Optimizado, IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA") y PointArgentum 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 otorgó a los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles que sean parte de los Nuevos Acuerdos el derecho a ejercer una opción de suscripción de las Acciones Preferidas Clase C, cuya oferta será condicionada conforme a lo previsto en el Contrato de Opción y en el Nuevo RSA.

También, como muestra adicional de la confianza por parte de los Tenedores Aceptantes en la capacidad de la Sociedad de crear valor mediante la generación de nuevos proyectos de inversión, en el marco de la operación descrita se acordó que aquellos Tenedores Aceptantes que sean titulares de Acciones Preferidas Clase B gozarán de un derecho de co-inversión con la Sociedad en futuros proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrolle en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considere

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

TGLT destaca que sigue trabajando, dentro de las condiciones permitidas por la ley aplicable, con el objetivo conseguir el apoyo de los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles que hasta el momento no han suscripto los Nuevos Acuerdos, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores aceptantes de los mismos.

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

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

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

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

- (a) un aumento de capital social mediante la emisión de hasta: (i) ochenta millones (80.000.000) de Acciones Preferidas Clase A de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias) y a ser integradas en efectivo, en especie y/o mediante la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio de la Sociedad; (ii) doscientos cincuenta millones (250.000.000) de Acciones Preferidas Clase B de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo, en especie, y/o a través la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio, incluyendo, mas no limitado, a (y) canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (z) canje por Obligaciones Negociables Convertibles; y (iii) treinta millones (30.000.000) de Acciones Preferidas Clase C de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo mediante el ejercicio de la opción, conforme a lo previsto en la Opción. Asimismo, cada una de las Acciones Preferidas será convertible en acciones ordinarias de la Sociedad, de acuerdo a los términos y condiciones de cada una de las clases de Acciones Preferidas aprobados por la Asamblea (los "Términos y Condiciones");
- (b) una prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de AR\$44 (Pesos cuarenta y cuatro) y un máximo de AR\$89 (Pesos ochenta y nueve) por cada Acción Preferida, según lo determine el Directorio, o por uno o más integrantes del Directorio, o por uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad en quienes el Directorio oportunamente subdelegará esa facultad; y
- (c) delegar en el Directorio, por el plazo de dos (2) años y con facultades de subdelegar en uno o más de sus integrantes, o en uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad, entre otras cuestiones: (i) la determinación de los términos y condiciones de la emisión y colocación de las Acciones Preferidas (y, de ser necesario, la modificación de los Términos y Condiciones); (ii) la determinación del monto de la emisión dentro del máximo fijado por la Asamblea (sin perjuicio de la delegación de sobresuscripción), la época, plazo y demás términos y condiciones de emisión e integración de cada una de las clases de Acciones Preferidas; y (iii) la facultad –de conformidad con las disposiciones del artículo 62 de la Ley de Mercado de Capitales– de resolver un aumento adicional de capital social por hasta un 15% (quince por ciento) del número de acciones autorizado en caso que la cantidad de 80.000.000 Acciones Preferidas Clase A y/o 250.000.000 Acciones Preferidas Clase B y/o 30.000.000 Acciones Preferidas Clase C, según corresponda, no sea suficiente para atender cualquier exceso de demanda u opción por sobre-suscripción de acciones bajo cada una de las ofertas públicas de suscripción de las Acciones Preferidas.

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

Para mayor información véase el punto "1.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad", bajo la sección "Hechos relevantes posteriores al período" más adelante. Asimismo, para mayor información sobre la Oferta véase los Hechos Relevantes "Celebración de nuevos acuerdos. Optimización del plan de recapitalización de la Sociedad", "Supresión de intereses" y "Aumento de capital"; los que se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N°2177, planta baja "C", Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tglt.com. También pueden ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) en la sección "Hechos Relevantes" correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID 4-2506084-D del 8 de agosto de 2019, ID 4-2510280-D del 14 de agosto de 2019 y ID 4-2520032-D del 10 de septiembre de 2019.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

I.1.2 Distracto Parcial y Venta de Inmuebles ubicados en Rosario, Provincia de Santa Fe

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

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

I.1.3 Causa judicial

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.

I.2. Hechos relevantes posteriores al período

I.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

Con fecha 30 de octubre de 2019 la CNV autorizó, bajo el número de resolución RESFC-2019-20518-APN-DIR#CNV, entre otras cosas, la oferta pública de hasta 80.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase A, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 92.000.000, representativas de hasta valor nominal 92.000.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el aporte del 100% de las acciones de La Maltería S.A. por parte de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (conforme los términos del Acuerdo suscripto con esa sociedad el 8 de agosto de 2019); y/o por capitalización de deudas, mediante la capitalización del capital e intereses y los demás montos adeudados por la sociedad bajo cualquiera de las Series de Obligaciones Negociables con colocación privada, cuya emisión fue aprobada por el Directorio de la Sociedad el 15 de julio de 2019 (conforme los términos del Acuerdo suscripto con PointArgentum Master Fund LP el 8 de agosto de 2019).

Asimismo, bajo la misma resolución, la CNV autorizó a TGLT la oferta pública de hasta 250.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase B, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho al cobro de dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 287.500.000, representativas de hasta valor nominal 287.500.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el canje por acciones ordinarias y/o mediante canje por Obligaciones Negociables subordinadas, convertibles en acciones, emitidas por la sociedad el 3 de agosto de 2017 y/o por los derechos de intereses diferidos bajo esas Obligaciones Negociables Convertibles.

Con fecha 1 de noviembre de 2019 TGLT ha publicado a través de la CNV, MAE y ByMA el prospecto y prospecto resumido de hasta 80.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A (con posibilidad de ser ampliada por hasta 92.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A) y hasta 250.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B (con posibilidad de ser ampliada por hasta 287.500.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B).

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

1.2.2 Convocatoria a asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles

El día 1 de noviembre de 2019 en la reunión de Directorio de la Sociedad se resolvió, entre otros temas, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles en nuevas acciones ordinarias por US\$ 150.000.000 con vencimiento en 2027, autorizadas por Resolución Nº 18.773 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) de fecha 13 de junio de 2017 (las “Obligaciones Convertibles”), y emitidas bajo el convenio de fideicomiso de fecha 3 de agosto de 2017 celebrado entre TGLT, The Bank of New York Mellon (el “Fiduciario”) y Banco Santander Río S.A., conforme fuera modificado por la enmienda de fecha 20 de abril de 2019 (ese convenio, el “Indenture”), a ser celebrada el 22 de noviembre de 2019, a las 10 horas (horario de Buenos Aires) en primera convocatoria, y a las 11 horas (horario de Buenos Aires) en segunda convocatoria (la “Asamblea”), en la sede social de la Sociedad sita en la calle Miñones 2177, Planta Baja “C”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de tratar el siguiente Orden del Día:

1º) *Designación de dos tenedores para firmar el acta.*

2º) *Designación del Presidente de la Asamblea.*

3º) *Ratificación de la dispensa otorgada por escrito por una mayoría de tenedores de las Obligaciones Convertibles en relación con (a) la emisión de las obligaciones negociables privadas aprobadas por el Directorio de la Sociedad en su reunión de fecha 15 de julio de 2019 y (b) la constitución de garantías en favor de los tenedores de esas obligaciones negociables de colocación privada.*

4º) *Eliminación de las siguientes cláusulas del Indenture: (a) Sección 1006 (Mantenimiento de Propiedades); (b) Sección 1007 (Pago de Impuestos y Otros Reclamos); (c) Sección 1008 (Mantenimiento de Seguros); (d) Sección 1009 (Estados Financieros); (e) Sección 1010 (Cumplimiento de las Leyes y Otros Acuerdos); (f) Sección 1011 (Mantenimiento de Libros y Registros); (g) Sección 1012 (Otras Garantías); (h) Sección 1015 (Dividendos y Distribuciones); (i) Sección 1016 (Distribuciones Extraordinarias; Rescates y Recompras); (j) Sección 1017 (Endeudamiento); (k) Sección 1018 (Garantías); (l) Sección 1019 (Gravámenes); (ll) Sección 1020 (Transacciones con Afiliadas); (m) Sección 1021 (Negocio Existente; Gestión); (n) Sección 1022 (Documentos de Constitución); (o) Sección 1103 (Recompra Posterior a la Salida de la Negociación); (p) Sección 1104 (Oferta de Recompra); (q) Sección 1105 (Aviso de Oferta de Recompra); (r) Sección 501 (Supuestos de Incumplimiento) – cláusulas (a)(2), (a)(3), (a)(4), (a)(10), (a)(11), (a)(12) y (a)(13).*

5º) *Modificación de la Sección 101 (Definiciones) del Indenture, de forma tal que la definición de “Deudas por Préstamos de Dinero” quede redactada de la siguiente manera: “Deudas por Préstamos de Dinero” incluye todas las obligaciones (ya sean actuales o contingentes) de reembolso de dinero tomado en préstamo por la Compañía y/o sus Subsidiarias (excepto por Obligaciones Negociables), según fuera el caso, incluyendo, entre otros (i) los préstamos de dinero, (ii) el valor nominal de cualquier bono, título de deuda, comprobante, documento comercial, debenture, y letras o pagarés librados, aceptados, endosados o emitidos, según fuera el caso; (iii) el pago diferido del precio de compra de activos, propiedades, bienes o servicios obtenido en términos comerciales en el curso ordinario de los negocios; (iv) las obligaciones no contingentes de la Compañía o de una Subsidiaria por reembolsos de cualquier suma pagada a terceros conforme a una carta de crédito o instrumento similar (excluyendo cualquier carta de crédito o instrumento similar emitido en beneficio de la Compañía o una Subsidiaria respecto de cuentas comerciales originadas en el curso habitual de los negocios); (v) los montos obtenidos en virtud de cualquier operación con el efecto comercial de un préstamo y que deberían registrarse como un préstamo de acuerdo con las IFRS aplicadas consistentemente, incluyendo, entre otros, montos en virtud de alquileres o acuerdos similares celebrados básicamente como medio para financiar el bien alquilado; y (vi) cualquier prima o monto mínimo que deba pagarse para prorrogar, refinanciar o reemplazar cualquiera de las obligaciones precedentes, que no sean obligación adeudada a la Compañía o alguna de sus Subsidiarias”.*

6º) *Modificación de la Sección 516 (Moneda de Indemnización) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Todo pago en relación a un monto pagadero en dólares estadounidenses (la “Moneda Requerida”) bajo estas Obligaciones Negociables, que sea realizado en favor de cualquier Tenedor o del Fiduciario en cualquier otra moneda de curso legal en otra jurisdicción (la “Moneda de Juicio”), ya sea como resultado u oposición de una sentencia o resolución de un tribunal de cualquier jurisdicción en la quiebra, liquidación o disolución de la Compañía u otro motivo, solo constituirá una liberación de la Compañía respecto de sus obligaciones bajo el Convenio de Fideicomiso o las Obligaciones Negociables, en la medida del monto en Moneda Requerida que el beneficiario del pago pueda comprar, en el mercado internacional de cambios y de acuerdo con los procedimientos bancarios habituales y el tipo de cambio aplicable, con el monto percibido o cobrado en la Moneda del Juicio en el Día Hábil inmediatamente posterior a la fecha de tal percepción o cobranza. Si el monto en Moneda Requerida así recibido es menor que el monto en Moneda Requerida adeudado al beneficiario del pago, la Compañía indemnizará a dicho beneficiario por toda pérdida soportada por él como consecuencia de tal circunstancia. Estas garantías de indemnidad constituyen una obligación separada e independiente de las demás obligaciones de la Compañía, darán lugar a una causa de acción separada e independiente, se aplicarán independientemente de toda indulgencia otorgada por un Tenedor y continuarán en plena vigencia independientemente de toda otra sentencia, resolución, reclamo o prueba de un monto liquidado respecto de una suma adeuda en relación con una Obligación Negociable”.*

7º) *Modificación de la Sección 703 (Informes de la Compañía) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Compañía deberá entregar al Fiduciario todos los informes requeridos en virtud del Artículo 1013”.*

8º) *Modificación de la Sección 801 (Fusiones. Consolidaciones, Disposiciones de Activos) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Sociedad no deberá consolidarse ni fusionarse con o en, ni vender, transferir o disponer de otra manera de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos de la Sociedad y de sus Subsidiarias, tomadas en conjunto (en una o más transacciones relacionadas), a ninguna Persona salvo la Sociedad y/o una o más de sus Subsidiarias, a menos que (i) la Sociedad sea la entidad superviviente o (ii) la Persona formada por, o superviviente de, dicha consolidación o fusión (si es otra distinta de la Sociedad) o a la que se realice la venta, transferencia u otra disposición, asuma todas las obligaciones de la Sociedad en virtud de las Obligaciones Negociables”.*

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

9°) *Modificación de la Sección 907 (Convenios de fideicomiso complementarios y Deuda por Préstamos de Dinero) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Ningún convenio de fideicomiso complementario suscrito en virtud de este Artículo Nueve perjudicará los derechos de un tenedor de Deuda por Préstamos de Dinero sin el consentimiento de dicho tenedor”.*

10°) *Modificación de la Sección 1005 (Existencia; Autorizaciones) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Sujeto al Artículo Ocho, la Sociedad deberá mantener su personería jurídica y su existencia corporativa”.*

11°) *Modificación de la Sección 1013 (Declaración de funcionarios acerca del Incumplimiento; Certificados de Cumplimiento) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Compañía entregará al Fiduciario, dentro de los 90 días posteriores al cierre de cada Ejercicio Económico de la Compañía, un Certificado de Funcionarios en el que se indique si, al leer y entender de los firmantes de dicho Certificado de Funcionarios, la Compañía se encuentra o no en incumplimiento o inobservancia de cualquiera de los términos, disposiciones y condiciones de este Convenio de Fideicomiso (independientemente de todo período de gracia o requisito de notificación contemplado en el presente) y, si la Compañía se encuentra en incumplimiento, que se especifique ese incumplimiento y su naturaleza y situaciones de los que puedan tener conocimiento. La Compañía deberá entregar inmediatamente al Fiduciario, y como máximo dentro de los 5 días posteriores a la fecha en que la Compañía tome conocimiento o debiera razonablemente tomar conocimiento de la situación de una Causal de Extinción Anticipada o una Causal de Incumplimiento, un Certificado de Funcionarios firmado por el director ejecutivo y el Director Financiero de la Compañía en el que se indiquen los detalles del hecho, el período de existencia del hecho y la medida que la Compañía ha adoptado o propone adoptar respecto de él”.*

12°) *Modificación de la Sección 1106 (Depósito del Precio de Rescate y el Precio de Recompra) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “En la Fecha de Rescate o con anterioridad a esa fecha, la Compañía deberá (i) depositar con el Fiduciario o con un Agente de Pago (o, si la Compañía actúa como su propio Agente de Pago, deberá separar y mantener en fideicomiso según lo previsto en la Cláusula 1003) una suma de dinero suficiente para pagar el Precio de Rescate o el Precio de Recompra, los Montos Adicionales, si los hubiera y (salvo que la Fecha de Rescate o la Fecha de Recompra coincidan con una Fecha de Pago de Intereses) los intereses devengados sobre todas las Obligaciones Negociables que se fueran a rescatar o recomprar en esa fecha y que no sean las Obligaciones Negociables llamadas a rescate u ofrecidas para la recompra en esa fecha que hayan sido convertidas con anterioridad a la fecha de dicho depósito; y (ii) entregar o disponer la entrega al Fiduciario para su cancelación de las Obligaciones Negociables que han sido aceptadas junto con un Certificado de los Funcionarios al Fiduciario donde se indique que esas Obligaciones Negociables o parte de éstas han sido rescatadas u ofrecidas para la recompra por la Compañía. En el caso de que se convierta una Obligación Negociable seleccionada para rescate u ofrecida para la recompra, cualquier monto depositado con el Fiduciario o un Agente de Pagos, o separado y mantenido en fideicomiso para el rescate o la recompra de esa Obligación Negociable (sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 307) deberá ser pagado de inmediato a la Compañía tras el recibo de la Orden de la Compañía o, en caso de que obren en poder de la Compañía, deberán ser desafectados de ese fideicomiso”.*

13°) *Modificación de la Sección 1107 (Obligaciones Negociables a pagar en la Fecha de Rescate o en la Fecha de Recompra) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Si la notificación de rescate se cursa del modo indicado, las Obligaciones Negociables a ser rescatadas se tornarán, a la Fecha de Rescate, exigibles y pagaderas al Precio Rescate especificados, y a partir de esa fecha (a menos que la Compañía incumpla el pago del Precio de Rescate y los intereses devengados) dichas Obligaciones Negociables dejarán de devengar intereses. Al momento de la entrega de una Obligación Negociable para su rescate de acuerdo con dicha notificación, la Compañía pagará la Obligación Negociable al Precio Rescate, junto con los intereses devengados a la Fecha de Rescate; no obstante, las cuotas de intereses cuyo Vencimiento Estipulado sea la Fecha de Rescate o una fecha anterior, se deberán pagar a los Tenedores de dichas Obligaciones Negociables, o de una o más Obligaciones Negociables anteriores, registrados como tales, al cierre de operaciones de las Fechas de Registro correspondiente según sus términos y las disposiciones de la Cláusula 307. Si una Obligación Negociable a ser rescatada no se pagara contra su entrega para el rescate, el capital (y la prima y los Montos Adicionales, si los hubiera), devengarán intereses hasta su pago a partir de la Fecha de Rescate a la tasa estipulada para esa Obligación Negociable”.*

14°) *Modificación de la Sección 1108 (Selección de las Obligaciones Negociables a ser rescatadas o recompradas) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Si una cantidad inferior al total de las Obligaciones Negociables van a ser rescatadas en un Rescate Especial, las Obligaciones Negociables a ser rescatadas se elegirán (i) si las Obligaciones Negociables están listadas en una bolsa de valores nacional, en cumplimiento de los requisitos de la bolsa de valores nacional principal donde estén listadas las Obligaciones Negociables o (ii) por sorteo o según los procedimientos del Depositario. El Fiduciario deberá notificar inmediatamente por escrito a la Compañía respecto de las Obligaciones Negociables seleccionadas para el rescate y, en el caso de una Obligación Negociable seleccionada para el rescate parcial, el valor nominal de esa Obligación Negociable a ser rescatada. Las Obligaciones Negociables y las partes de las Obligaciones Negociables seleccionadas serán por montos de USD 1.000 o múltiplos enteros de USD 1.000 por encima de ese monto, con la salvedad de que si todas las Obligaciones Negociables de un Tenedor han de ser rescatadas, el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables en tenencia de ese Tenedor será rescatado. Con excepción de lo dispuesto en la oración anterior, las disposiciones de este Convenio de Fideicomiso que se aplican a las Obligaciones Negociables llamadas para rescate también se aplican a partes de las Obligaciones Negociables a rescatar”.*

15°) *Modificación de la Sección 1109 (Obligaciones Negociables Convertibles rescatadas o recompradas parcialmente) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Tras la entrega de una Obligación Negociable que es rescatada parcialmente, la Compañía deberá emitir y el Fiduciario, tras la recepción de una Orden de Autenticación, deberá autenticar a favor del Tenedor a costa y cargo de la Compañía una nueva Obligación Negociable con un valor nominal igual a la parte no rescatada de la Obligación Negociable entregada que represente la misma deuda en la medida en que no sea rescatada; cada nueva Obligación Negociable tendrá un valor nominal de USD1.000 o un múltiplo entero de USD1.000 por encima de ese monto. Queda entendido que, independientemente de cualquier disposición en contrario del presente Convenio de Fideicomiso, solo se requiere una Orden de Autenticación y no una Opinión Legal o un Certificado de Funcionarios para que el Fiduciario autentique la nueva Obligación Negociable”.*

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

16°) *Modificación del último párrafo de la Sección 1301 (Derecho de conversión, conversión obligatoria; Precio de Conversión.) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: "Si la Compañía procediera con una o más ofertas públicas iniciales de Acciones Ordinarias (u otras participaciones de capital) en (i) los Estados Unidos, en la New York Stock Exchange LLC, la NASDAQ Stock Market LLC o alguna entidad sucesora de éstas, o (ii) Argentina, en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., donde la Compañía venda, en forma individual o acumulada entre todas esas ofertas, Acciones Ordinarias (u otras participaciones de capital) por un valor de por lo menos USD100.000.000 (la "Oferta Pública Calificada"), todas las Obligaciones Negociables serán, en la fecha en que se consumare la Oferta Pública Calificada, automáticamente convertidas en Acciones Ordinarias registradas ante la Comisión y/o la CNV (las cuales, a opción del Tenedor, pueden ser depositadas para la entrega de ADS) al Precio de Conversión ajustado hasta la fecha de consumación de la Oferta Pública Calificada (según sea determinado por el Directorio de la Compañía de buena fe, cuya determinación será definitiva, excepto en caso de error manifiesto)".*

17°) *Modificación de la referencia a "U.S. IPO" de la Sección 1304(b), por la referencia a "Oferta Pública Calificada".*

18°) *Otorgamiento de una dispensa total de responsabilidad a la Compañía y al Fiduciario por los incumplimientos al Indenture y a las Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo Supuestos de Incumplimiento, Supuestos de Aceleración, y sus respectivas consecuencias) hasta la fecha de la Asamblea*

19°) *Autorización a ciertos funcionarios de la Sociedad a firmar con el Trustee (tal como dicho término es definido en el Indenture) o Fiduciario, una enmienda al Indenture que refleje las modificaciones anteriormente referidas (incluyendo los ajustes que corresponda hacer a otras secciones del Indenture como consecuencia de la aprobación de las modificaciones anteriores) y cualquier otro documento que evidencie el consentimiento de los tenedores a las modificaciones anteriores, y a realizar cualquier otro acto adicional que resulte necesario o conveniente para implementar esas modificaciones, incluyendo cualquier presentación adicional.*

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

Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 nuestra oferta para la construcción de "Edificio Concepción Arenal 2931" localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de cinco órdenes de compra correspondiente a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón por \$ 144,7M; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja por un monto de \$ 222,4M; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios por \$ 240,7M; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios por \$ 150,8M; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación por un monto de \$ 126,4M. El monto total contratado es de \$ 885M 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 30 de septiembre de 2019 es del 50,4%.

OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó nuestra oferta para la ejecución de la primera etapa de un edificio de usos mixtos (viviendas y locales) ubicado en Barrio Norte, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de esta primera etapa consisten en las excavaciones, movimientos de suelos y estructura de hormigón armado hasta el nivel sobre el primer subsuelo inclusive. El monto del contrato, incluyendo la etapa preliminar, es de \$ 68,3M 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, nos adjudicaron la ejecución de los trabajos de la estructura de hormigón en nivel de Planta Baja por un monto de \$ 45M más IVA que a la fecha presente registra un avance parcial del 87,2%. Luego, en septiembre de 2019, el cliente aceptó la oferta por la segunda Etapa correspondiente a la Obra húmeda por un monto de \$ 650,6M más IVA. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019, considerado el total de los trabajos contratados, es de 19,7%.

Oceana Puerto Madero

- En junio 2018 Consultatio Argentina A.A.U. aceptó nuestra oferta para la construcción del edificio Oceana Puerto Madero, consistente en la ejecución y construcción de la estructura resistente de hormigón, y la realización de los trabajos de albañilería y ayuda de gremios, sobre un predio propiedad del Comitente, ubicado en el Dique 2 de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El complejo residencial comprenderá de dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m2. El monto de la oferta fue de \$ 694,1M más IVA a valores de mayo de 2017, siendo el plazo de ejecución de 26 meses y el grado de avance al 30 de septiembre de 2019 del 36%.

Clínica Nordelta - Swiss Medical

- En junio 2018 la empresa Swiss Medical S.A. confirmó y posteriormente amplió nuestra oferta para la construcción de la primera etapa de un edificio de 20.000 m2, destinado a una Clínica, localizada en el barrio cerrado Nordelta en la Provincia de Buenos Aires. Esta primera etapa comprende la ejecución completa de las fundaciones de la estructura resistente de hormigón armado, incluyendo el pilotaje y la depresión de napa. El monto del contrato es de \$ 122,9M más IVA. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 del 94,5%. Respecto a las siguientes etapas de la obra, el cliente ha suspendido la continuidad de la obra en principio hasta el próximo año.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra de la Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termomecánica. El valor de los trabajos asciende a la suma \$877M 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 \$ 136,6M más IVA y extendido el plazo a 18 meses. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es 80,5%.
- 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 de la presente reseña se desconocen los detalles de lo ocurrido, el accidente se habría producido por el derrumbe de un andamio de dicha firma Tane S.R.L. A la fecha, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 de Lomas de Zamora, a cargo del Dr. Federico Hernán Villena, se encuentra efectuando las investigaciones correspondientes.

La Papelera del Plata.

- En octubre de 2018 La Papelera del Plata S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra del Edificio Maquina Papelera N° 4 para la fabricación de papel Tissue en la Planta de La Papelera del Plata en el parque Industrial de Zarate. Los trabajos incluyen las obras civiles, arquitectura, iluminación en la arquitectura, caminos, obras sanitarias e hidráulicas para el Edificio de la Maquina, la sala de control principal, laboratorio y oficina y los pavimentos exteriores. Para la ejecución de la obra fue designado como Subcontratista nominado a 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 \$ 361,2M más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 8 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 66,5M más IVA y extendido el plazo a 12 meses. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es de 83,4%.

L'Avenue Libertador

- En febrero de 2019 el Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 C.A.B.A, en calidad de propietaria del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, Ciudad de Buenos Aires, aceptó formalmente nuestra 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 \$ 862,4M 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 30 de septiembre de 2019 es de 14,4%.

OM Recoleta

- En Mayo de 2019 el America 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 nuestra propuesta de ampliación del contrato de construcción de la obra, por el cual estamos 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 \$ 394,8M 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 \$ 17,5M más IVA 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 \$ 474,1M más IVA. El grado de avance total del proyecto al 30 de septiembre de 2019, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 27,1%

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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 144 unidades funcionales a fin de septiembre de 2019.
- En el edificio Goletas II se está trabajando en la viga de coronamiento y en la sala de máquinas de la azotea. Se estima que para mediados del mes de octubre se encuentre finalizada la estructura de hormigón armado. Se continúan también las tareas de albañilería, las cuales se encuentran en el décimo piso.
- Se continúa con las tareas del edificio Club House, estando finalizada la estructura de hormigón armado con excepción de la rampa de ingreso al subsuelo y la pileta.
- Se encuentra terminado el edificio de Acceso y las dársenas vehiculares de acceso bajo el alero, y se está trabajando en el equipamiento interior para habilitar su uso.
- Se finalizaron las tareas de tablestacado de la etapa 1 del canal. En los próximos meses se iniciará la excavación del mismo.
- Los trabajos de paisajismo, riego e iluminación están terminados y se colocó el equipamiento urbano: cestos de basura, bicicleteros, bancos y señalética exterior.

Forum Puerto del Buceo

- La Etapa 2 se encuentra en la última fase de construcción de apartamentos (pent-house de núcleo F), y acceso peatonal del núcleo F.
- A septiembre 2019 se han entregado 122 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2 que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 278 unidades funcionales (82% del total de unidades).
- Todos los servicios públicos están a disposición para el uso por parte de los propietarios.

Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial en la altura de los edificios. Para mayor información sobre la restricción judicial remitirse a la nota 44 de los estados financieros consolidados.
- El Edificio 2 alcanzó la altura del Edificio 1, llegando hasta el nivel de losas sobre el tercer piso (límite permitido por la medida cautelar).
- En la Etapa 3, TGLT realizará la contratación de empresas para la ejecución de los movimientos de suelo, anclajes, fundaciones y demás estructuras de hormigón armado. Se estableció que el límite en altura para la Etapa 3 deberá ser el de la losa sobre Planta Baja.
- La empresa EDESUR equipó las dos nuevas Cámaras Transformadoras. Sólo resta que la empresa realice el corte y el traslado del nuevo suministro. Una vez realizado esto último, se podrá demoler la Cámara transformadora antigua, permitiéndose así continuar con la ejecución de obra en el sector correspondiente a la unión de los dos volúmenes que conforman al Edificio 1.

Metra Puerto Norte

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

II. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
M2 residenciales entregados (1)	7.827	7.417	21.222	10.591	24.677
M2 certificados de obra y construcción (2)	125.472	82.792	97.221	79.867	77.683

(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.

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	7.915.068	9.084.646
Activo corriente	5.090.876	7.777.281
Total del activo	13.005.944	16.861.927
Pasivo no corriente	6.588.849	8.997.524
Pasivo corriente	9.744.148	9.655.582
Total del pasivo	16.332.997	18.653.106
Atribuible a los propietarios de la controladora	(3.327.053)	(1.791.179)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-
Total del patrimonio neto	(3.327.053)	(1.791.179)
Total del pasivo y patrimonio neto	13.005.944	16.861.927

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Resultado operativo	182.359	684.043
Resultado por inversiones en sociedades	107.739	687.999
Resultados financieros:		
Diferencias de cambio	(2.992.860)	(4.592.793)
Ingresos financieros	304.090	190.696
Costos financieros	(1.145.092)	(901.370)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.113.425	(394.495)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(1.430.339)	(4.325.920)
Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Otro resultado integral	(96.975)	(165.827)
Resultado integral total del período	(1.534.899)	(3.205.702)

V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(135.310)	(2.449.471)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(730.984)	(1.602.081)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(441.670)	(304.988)
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	(1.307.964)	(4.356.540)

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,52	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,20)	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,61	0,54

VII. PERSPECTIVAS

La Sociedad espera, una vez completada la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado que se ha puesto en marcha mediante la celebración de los acuerdos el día 8 de agosto de 2019, lograr la recomposición de su patrimonio neto y la obtención de una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones, de forma sustentable en el tiempo, con mayor fortaleza y con mayores recursos propios para desarrollar sus actividades productivas.

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

Al 30 de Septiembre de 2019, la Compañía posee \$ 6.419 millones en cartera de obras contratadas, los cuales pertenecen en su mayoría al sector privado (80,5% del total de ingresos). De este modo, se proyecta que la Sociedad tendrá un nivel de actividad sostenido.

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

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

VIII. AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 8 de noviembre de 2019.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Por el período de nueve meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 12 de diciembre de 2018

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

Composición del Capital		
<i>(cifras en pesos, valores enteros)</i>		
Acciones	Emitido, suscripto, e integrado	Inscripto
Ordinarias, escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	80.655.424	80.655.424
	80.655.424	80.655.424

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	114.105	125.988
Activos intangibles	6	32.801	56.974
Propiedades de inversión	35	45.912	474.346
Inversiones en Sociedades	45	3.124.798	2.826.724
Plusvalía	7	986.106	986.106
Inventarios	8	2.535.436	3.143.374
Activos por impuestos	9	876.894	914.890
Otros créditos	10	5.788	466.223
Créditos con partes relacionadas	29	152.254	44.310
Créditos por ventas	11	40.974	45.711
Total del activo no corriente		7.915.068	9.084.646
Activo corriente			
Activos del contrato		1.421	3.277
Inventarios	8	1.226.227	1.380.103
Otros activos		-	1.107.748
Activos destinados a la venta		-	197.745
Otros créditos	10	1.157.200	1.644.120
Créditos con partes relacionadas	29	549.320	488.940
Créditos por ventas	11	1.984.728	1.789.732
Otros activos financieros		-	3.743
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	171.980	1.161.873
Total del activo corriente		5.090.876	7.777.281
Total del activo		13.005.944	16.861.927
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		(3.327.053)	(1.791.179)
Total de patrimonio neto		(3.327.053)	(1.791.179)
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas con partes relacionadas	29	-	9.555
Otras cuentas por pagar	13	-	1.315.563
Pasivos por contratos	14	546.141	1.665.645
Préstamos	15	6.036.155	5.994.351
Otras cargas fiscales	16	6.553	12.410
Total del pasivo no corriente		6.588.849	8.997.524
Pasivo corriente			
Provisiones	18	109.670	216.896
Otras cuentas por pagar	13	1.604.855	2.919.163
Pasivos por contratos	14	2.929.207	2.738.934
Deudas con partes relacionadas	29	70.383	33.836
Préstamos	15	3.051.976	1.860.801
Otras cargas fiscales	16	98.537	158.498
Remuneraciones y cargas sociales	17	173.900	187.883
Deudas comerciales	19	1.705.620	1.539.571
Total del pasivo corriente		9.744.148	9.655.582
Total del pasivo		16.332.997	18.653.106
Total del patrimonio neto y del pasivo		13.005.944	16.861.927

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

18

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	22	6.298.595	4.723.718	2.099.099	1.882.306
Costos de las actividades ordinarias	23	(5.338.562)	(4.431.451)	(1.819.593)	(1.880.441)
Resultado bruto		960.033	292.267	279.506	1.865
Gastos de comercialización	24	(306.154)	(239.900)	(134.452)	(70.678)
Gastos de administración	25	(394.027)	(528.251)	(152.398)	(195.431)
Otros gastos operativos		(150.266)	(1.023.783)	(86.524)	(153.955)
Otros gastos		(24.178)	(20.397)	(8.055)	(5.706)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	35	15.912	2.062.108	11.142	463.243
Venta de propiedades de inversión	35	(107.476)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	27	188.515	141.999	3.103	4.893
Resultado operativo		182.359	684.043	(87.678)	44.231
Resultado por inversiones en sociedades	45	107.739	687.999	(137.306)	391.089
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	26	(2.992.860)	(4.592.793)	(2.167.604)	(2.615.252)
Ingresos financieros	26	304.090	190.696	191.642	118.325
Costos financieros	26	(1.145.092)	(901.370)	(423.453)	(419.211)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.113.425	(394.495)	839.580	361.215
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(1.430.339)	(4.325.920)	(1.784.819)	(2.119.603)
Impuesto a las Ganancias	28	(7.585)	1.286.045	146.005	480.697
Resultado del período		(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Total Otro resultado integral		(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Resultado integral total del período		(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:					
Participación controladora		(1.437.924)	(3.159.433)	(1.638.814)	(1.647.151)
Participación no controladora		-	119.558	-	8.245
Total del período		(1.437.924)	(3.039.875)	(1.638.814)	(1.638.906)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	37	(19,03)	(44,53)	-	-
Diluido	37	1,10	(11,81)	-	-
Resultado integral total del período atribuible a:					
Participación controladora		(1.534.899)	(3.325.260)	(1.708.383)	(1.735.408)
Participación no controladora		-	119.558	-	8.245
Total de la ganancia (pérdida) del período		(1.534.899)	(3.205.702)	(1.708.383)	(1.727.163)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

19

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa		Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos ajustados al 1º de enero de 2019	71.993	592.782	2.625.171	(220)	80.247	777.455	4.147.428	(50.854)	556	10.566	(290.827)	(5.608.048)	(1.791.179)	-	(1.791.179)
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	(357)	-	(357)	(618)	-	-	-	-	(975)	-	(975)
Canje de acciones (1)	8.662	1.953	60.364	-	(70.979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.437.924)	(1.437.924)	-	(1.437.924)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.975)	-	(96.975)	-	(96.975)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.975)	(1.437.924)	(1.534.899)	-	(1.534.899)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	80.655	594.735	2.685.535	(220)	8.911	777.455	4.147.071	(51.472)	556	10.566	(387.802)	(7.045.972)	(3.327.053)	-	(3.327.053)

(1) Ver Nota 33.2.

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

20

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	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 al 1° de enero de 2018	70.349	591.281	2.596.915	-	(220)	1.476.819	4.735.144	(50.237)	556	10.565	(141.966)	(3.412.977)	1.141.085	-	1.141.085
Conversión de acciones	1.644	1.502	28.247	-	-	(8.575)	22.818	-	-	-	-	-	22.818	-	22.818
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	(770.025)	-	-	-	-	(770.025)	127.532	(642.493)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.159.433)	(3.159.433)	119.558	(3.039.875)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	-	(165.827)	-	(165.827)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	(3.159.433)	(3.325.260)	119.558	(3.205.702)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	71.993	592.783	2.625.162	-	(220)	1.468.244	4.757.962	(820.262)	556	10.565	(307.793)	(6.572.410)	(2.931.382)	247.090	(2.684.292)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

21

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividades de operación	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	7.585	(1.286.045)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	21.447	12.707
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	1.084
Amortizaciones de activos intangibles	24.178	20.306
Resultado por inversiones en sociedades	(107.739)	(687.999)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(15.912)	(2.062.108)
Resultado por venta de propiedades de inversión	107.476	(575.589)
Resultado por venta de otros activos	(145.777)	(168.847)
Efecto de la conversión de estados financieros	(96.975)	(165.827)
Efecto de la conversión sobre flujos de fondos	-	(376)
Diferencia de cambio e intereses devengados	3.468.655	5.253.396
Otros gastos	-	848.975
Valor actual de activos y pasivos	83.879	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(2.431.496)	(611.774)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(190.259)	(739.169)
Otros créditos	1.044.330	(838.277)
Créditos con partes relacionadas	(168.324)	(515.726)
Otros activos	1.107.748	54.999
Otros activos financieros	3.743	395
Activos destinados a la venta	38.095	274.495
Inventarios	761.814	(2.035.470)
Activos del contrato	1.856	570.236
Activos por impuestos	37.996	195.179
Deudas comerciales	166.049	506.384
Remuneraciones y cargas sociales	(13.983)	19.295
Otras cargas fiscales	(73.403)	146.782
Deudas con partes relacionadas	26.992	19.567
Pasivos por contratos	(929.231)	1.446.489
Provisiones	(107.226)	(37.277)
Pasivos por impuestos	-	(408.238)
Otras cuentas por pagar	(1.318.904)	1.352.837
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación	(135.310)	(2.449.471)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	-	5.733
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(9.559)	(32.680)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.394.846)	(1.520.850)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(6.473)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(1.010)
Cobro por venta de activos	305.427	209.456
Cobro por venta de propiedades de inversión	336.870	-
Dividendos sociedades asociadas	33.283	44.033
Aportes en sociedades asociadas	(2.159)	(454.148)
Aumento en participación en sociedades de participación no controladora	-	153.858
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	(730.984)	(1.602.081)
Actividades de financiación		
Préstamos	(440.695)	914.094
Transacciones entre accionistas	(975)	(770.025)
Disminución de participación no controladora	-	(449.057)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(441.670)	(304.988)
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.307.964)	(4.356.540)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	318.071	1.006.269
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.161.873	3.675.772
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	171.980	325.501

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de noviembre de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocios

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

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

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

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

Con el objetivo estratégico de expandir las operaciones de la Sociedad al negocio de la construcción, el 19 de enero de 2018 la Sociedad adquirió el 82,32% de las acciones de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (en adelante "Caputo"), una de las empresas constructoras más activas y prestigiosas del país, con más de 500 obras ejecutadas en sus 80 años de trayectoria y listada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1955. Asimismo luego de la OPA (Oferta Pública de Adquisición) concretada el 12 de septiembre de 2018, TGLT ha adquirido 14,72% adicionales totalizando el 97,04% de las acciones. Al 31 de diciembre 2018 ambas sociedades se encuentran integradas. El 7 de junio de 2018 se llevó a cabo el canje final de acciones, completando así la tenencia del 100% de acciones de Caputo (Ver nota 33.2).

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

23

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

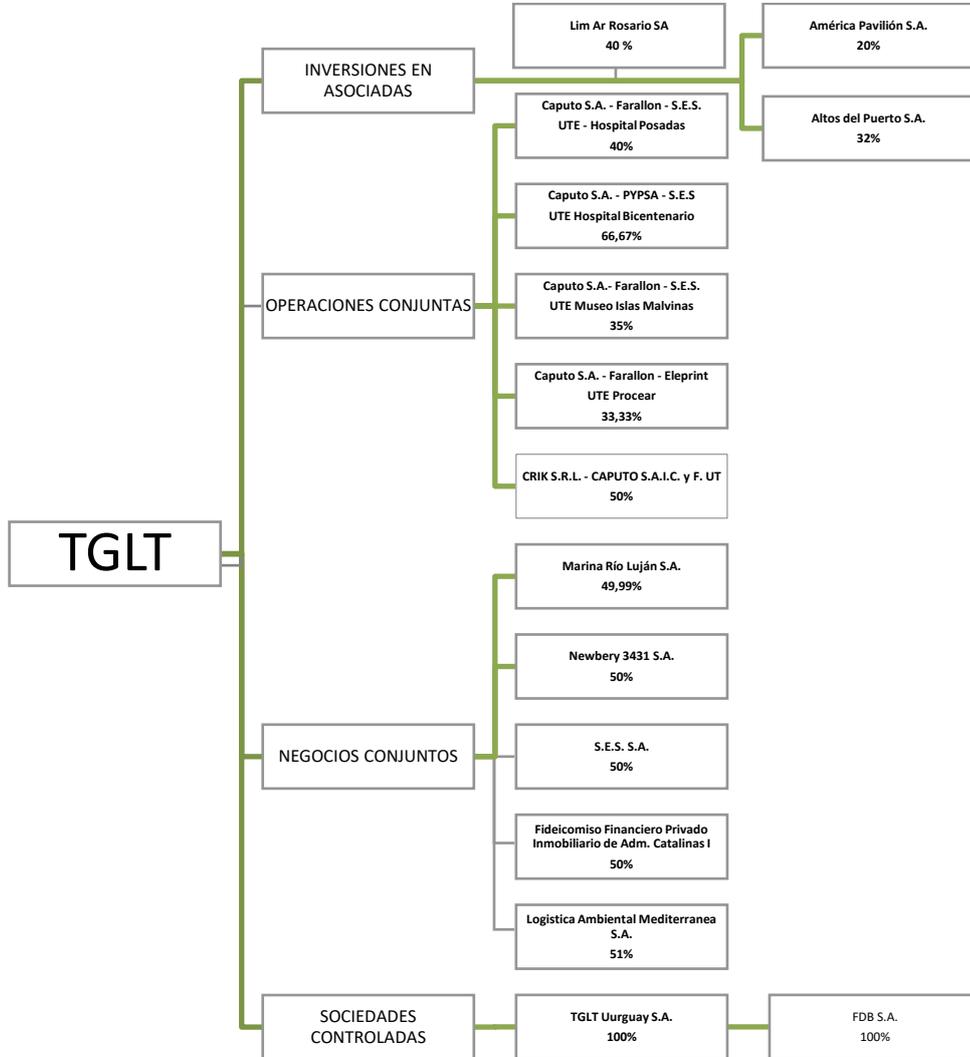
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.2. Estructura corporativa

Al 30 de septiembre de 2019 la estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

24

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

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

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados condensados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período/ejercicio sobre el que se informa.

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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 34% y 30% para el período finalizado en septiembre 2019 y 2018 respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2018 totalizó 47,64%.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

25

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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 período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.

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

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

(iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedades, Planta y Equipo, Activos intangibles y plusvalía, Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, Otros créditos no financieros e Inventarios.

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

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

26

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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) Las ganancias reservadas y los otros componentes del patrimonio se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
- c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.

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

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

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

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero 2016 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019. 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 todos los beneficios económicos del vencimiento del activo y; ii) a dirigir el uso de los mismos. La Sociedad evaluó el impacto de dicha norma en sus estados financieros, no encontrando partidas que reconocer.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

27

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A., la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A. Al 30 de septiembre de 2018 TGLT también se mostraba consolidada con Caputo S.A.Y.C.yF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación (consolidación)

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

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

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Showroom	Encofrados	Total
Valor de origen									
Balance al 1º de enero de 2019	9.245	12.891	111.102	49.135	19.488	814	11.982	14.209	228.866
Adquisiciones	-	13	4.609	3.434	12	1.082	-	409	9.559
Ajuste por conversión	87	114	-	311	-	-	973	-	1.485
Total	9.332	13.018	115.711	52.880	19.500	1.896	12.955	14.618	239.910
Balance al 1º de enero de 2019	(6.423)	(11.473)	(25.570)	(33.660)	(8.123)	(738)	(11.978)	(4.913)	(102.878)
Depreciaciones	(444)	(529)	(7.483)	(7.578)	(2.739)	(970)	-	(1.704)	(21.447)
Ajuste por conversión	(82)	(114)	-	(307)	-	-	(977)	-	(1.480)
Total	(6.949)	(12.116)	(33.053)	(41.545)	(10.862)	(1.708)	(12.955)	(6.617)	(125.805)
Valor residual Sep 30, 2019	2.383	902	82.658	11.335	8.638	188	-	8.001	114.105

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de noviembre de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 80

29

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 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	Showroom	Encofrados	Total
Valor de origen									
Balance al 1º de enero de 2018	7.626	10.100	-	10.280	-	-	63.610	-	91.616
Adquisiciones	508	1.468	48.098	12.763	7.186	-	-	10.437	80.460
Ajuste por conversión	509	691	-	1.709	-	-	5.352	-	8.261
Adquisición de Sociedades	791	1.778	63.518	24.383	14.947	814	-	3.772	110.003
Disminuciones	(189)	(1.146)	(514)	-	(2.645)	-	(56.980)	-	(61.474)
Total	9.245	12.891	111.102	49.135	19.488	814	11.982	14.209	228.866
Balance al 1º de enero de 2018	(5.300)	(9.431)	-	(9.785)	-	-	(61.596)	-	(86.112)
Depreciaciones	(556)	(1.008)	(7.641)	(5.654)	(2.973)	(162)	(2.008)	(1.919)	(21.921)
Ajuste por conversión	(441)	(600)	-	(1.709)	-	-	(5.354)	-	(8.104)
Adquisición de Sociedades	(312)	(1.582)	(18.441)	(16.512)	(7.463)	(576)	-	(2.994)	(47.880)
Disminuciones	186	1.148	512	-	2.313	-	56.980	-	61.139
Total	(6.423)	(11.473)	(25.570)	(33.660)	(8.123)	(738)	(11.978)	(4.913)	(102.878)
Valor residual Dic 31, 2018	2.822	1.418	85.532	15.475	11.365	76	4	9.296	125.988

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2019	10.165	15.444	195	86.999	112.803
Ajuste por conversión	633	-	25	-	658
Total	10.798	15.444	220	86.999	113.461
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2019	(8.708)	(15.444)	(40)	(31.637)	(55.829)
Amortizaciones	(443)	-	(8)	(23.727)	(24.178)
Ajuste por conversión	(628)	-	(25)	-	(653)
Total	(9.779)	(15.444)	(73)	(55.364)	(80.660)
Valor residual Sep 30, 2019	1.019	-	147	31.635	32.801

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2018	3.180	14.782	161	-	18.123
Adquisiciones	485	662	-	-	1.147
Adquisición de Sociedades	7.316	-	-	86.999	94.315
Ajuste por conversión	876	-	34	-	910
Disminuciones	(1.692)	-	-	-	(1.692)
Total	10.165	15.444	195	86.999	112.803
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(2.674)	(13.841)	3	-	(16.512)
Amortizaciones	(1.798)	(1.603)	(10)	(31.637)	(35.048)
Adquisición de Sociedades	(5.205)	-	-	-	(5.205)
Ajuste por conversión	(723)	-	(33)	-	(756)
Disminuciones	1.692	-	-	-	1.692
Total	(8.708)	(15.444)	(40)	(31.637)	(55.829)
Valor residual Dic 31, 2018	1.457	-	155	55.362	56.974

Por Comisión
Fiscalizadora

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

30

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Plusvalía

	Caputo S.A.I.C. y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2019	1.430.797	1.430.797
Total	1.430.797	1.430.797
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2019		
Pérdida por deterioro	(444.691)	(444.691)
Total	(444.691)	(444.691)
Valor residual Sep 30, 2019	986.106	986.106

	Caputo S.A.I.C. y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2018	1.430.797	1.430.797
Total	1.430.797	1.430.797
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2018		
Pérdida por deterioro	(444.691)	(444.691)
Total	(444.691)	(444.691)
Valor residual Dic 31, 2018	986.106	986.106

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Proyectos en Construcción			
Astor San Telmo	31.1.1	1.175.378	1.002.009
Metra Puerto Norte	31.1.2	299.071	320.406
Forum Puerto del Buceo	31.1.3	1.202.396	1.820.959
Deterioros			
Metra Puerto Norte		(141.409)	-
Total Inventarios – No corrientes		2.535.436	3.143.374
Corrientes			
Proyectos en Construcción			
Forum Puerto del Buceo	31.1.3	904.277	1.093.363
Otros inventarios		140	140
Proyectos terminados			
Astor Núñez		11.420	6.041
Astor Palermo	31.1.4	16.301	11.872
Forum Alcorta		43.791	43.516
Metra Puerto Norte	31.1.2	308.951	225.171
Deterioros			
Forum Alcorta		(22.240)	-
Metra Puerto Norte		(36.413)	-
Total Inventarios - Corrientes		1.226.227	1.380.103
Total Inventarios		3.761.663	4.523.477

Por Comisión
Fiscalizadora

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

31

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Activos por impuestos

		Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		54.752	75.391
Impuesto a las Ganancias		78.664	57.592
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	42	-	25.018
Impuesto diferido	28	743.478	756.889
Total Activos por Impuestos		876.894	914.890

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Anticipos a proveedores de obra		-	80.891
Crédito por canjes		-	377.724
Depósitos en garantía en moneda nacional		255	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	5.533	7.608
Subtotal Otros créditos – No corrientes		5.788	466.223
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		1.802	75.002
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	39	189.402	267.755
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		30.962	34.666
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	39	10.575	11.321
Impuestos Previsionales		4.357	-
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		518.570	362.101
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	39	93.250	218.328
Anticipos por compra de inmuebles		50	-
Depósitos en garantía en moneda nacional		72	450
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	35	81.419
Depósitos judiciales		813	1
Seguros a devengar en moneda nacional		568	3
Seguros a devengar en moneda extranjera	39	2.048	3.269
Préstamo otorgado		459	48.878
Gastos a rendir en moneda nacional		7.445	106.526
Gastos a rendir en moneda extranjera	39	37	4.336
Gastos a recuperar		2.165	16.463
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		38.999	38.922
Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera	39	14	-
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta en ME	39	113.345	-
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	35 y 39	65.101	6.114
Crédito a cobrar por sentencia judicial	32	1.963	2.868
Crédito por canjes		84.311	222.225
Créditos varios UTES		9.969	6.575
Créditos impositivos UTES		5.063	6.333
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	39	1.205	3.021
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		72	140
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	39	15	14
Diversos en moneda nacional		18.575	168.667
Diversos en moneda extranjera	39	14.348	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(58.391)	(41.278)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		1.157.200	1.644.120
Total Otros créditos		1.162.988	2.110.343

Por Comisión
Fiscalizadora

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

32

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Deudores por venta de unidades		40.974	45.711
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes		40.974	45.711
Corrientes			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		37.515	18.148
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	39	43.261	68.539
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.954.335	1.688.482
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	39	210	156
Deudores por servicios prestados en moneda nacional UTES		16.516	23.393
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(53.542)	(3.853)
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	39	(13.567)	(5.133)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.984.728	1.789.732
Total Créditos por ventas		2.025.702	1.835.443

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	1.741.915	1.774.155
De 3 a 6 meses	1.857	2.432
De 6 a 9 meses	2.527	-
De 9 a 12 meses	4.154	-
Más de 12 meses	40.974	45.711
Vencido		
Hasta 3 meses	5.447	7.640
De 3 a 6 meses	5.288	-
De 6 a 9 meses	6.742	-
De 9 a 12 meses	222	-
Más de 12 meses	216.576	5.505
	2.025.702	1.835.443

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Efectivo en moneda nacional		810	1.462
Efectivo en moneda extranjera	39	135	1.899
Bancos en moneda nacional		4.320	12.858
Bancos en moneda extranjera	39	119.492	1.119.167
Valores a depositar en moneda nacional		-	1.756
Valores a depositar en moneda extranjera	39	-	11.821
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		47.223	-
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	39	-	12.910
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		171.980	1.161.873

Por Comisión
Fiscalizadora

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

33

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Deudas por compra de acciones	33.2 y 39	-	1.315.563
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		-	1.315.563
Corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	39	25.341	26.216
Deuda por compra de acciones	33.2 y 39	1.518.164	1.520.441
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	41
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	10.003	9.009
Dividendos a pagar en efectivo		295	406
Aportes a suscribir		13	10
Provisión honorarios al Directorio		4.472	8.869
Ingresos diferidos		8.556	11.781
Otras deudas		8.284	1.288.827
Otros deudas UTES		29.697	53.563
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.604.855	2.919.163
Total Otras cuentas por pagar		1.604.855	4.234.726

Nota 14. Pasivos por contratos

No Corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Cobros anticipados	623.991	1.750.602
Fondo de equipamiento	3.613	207
Fondo operativo	3	3
Otros pasivos del contrato	19.100	23.407
Impuesto al Valor Agregado	(100.566)	(108.574)
Total Pasivos por contratos – No corrientes	546.141	1.665.645
Corrientes		
Cobros anticipados	2.907.917	2.706.929
Fondo de equipamiento en moneda nacional	17.134	25.754
Fondo operativo en moneda nacional	6.165	11.336
Impuesto al Valor Agregado	(2.009)	(5.085)
Total Pasivos por contratos – Corrientes	2.929.207	2.738.934
Total Pasivos por contratos	3.475.348	4.404.579

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Obligaciones negociables	15.2 y 39	6.035.579	5.991.831
Préstamos recibidos		-	-
Arrendamiento financiero en moneda nacional	15.3	365	2.046
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.1.3 y 39	211	474
Subtotal Préstamos – No corrientes		6.036.155	5.994.351

Por Comisión
Fiscalizadora

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

34

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Préstamos recibidos	15.1.1	8.015	27.176
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	15.1.2 y 39	673.495	892.863
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		79.881	201.804
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	39	1.109	-
Otros pasivos financieros en moneda extranjera	15.1.3 y 39	17.360	-
Obligaciones negociables	15.2 y 39	2.268.802	731.391
Arrendamiento financiero en moneda nacional	15.3	2.964	7.294
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 39	350	273
Subtotal Préstamos – Corrientes		3.051.976	1.860.801
Total Préstamos		9.088.131	7.855.152

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

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

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			
						Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	20.000	22/08/2020	20.000	(8.540)	21,82%	-	8.015	-	17.997
Provincia	20.000	05/04/2019	20.000	(18.333)	28,07%	-	-	-	9.179
Total en moneda nacional						-	8.015	-	27.176

1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

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

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

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

1.3 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 30 de septiembre de 2019, la posición neta se compone de la siguiente manera:

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

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

2. Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONs") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (U\$S 50.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

36

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

La Asamblea de Accionistas del 10 de noviembre de 2017 aprobó (i) la actualización del prospecto correspondiente al programa global de emisión de obligaciones negociables; y (ii) la emisión de nuevas obligaciones negociables simples bajo el Programa por un valor nominal de hasta US\$ 50.000, en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio.

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

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

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

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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

37

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

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

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

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$ 822 ONC en 1.644 de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$ 1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$ 70.349 a \$ 71.993. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles. Dicha ONC, se encuentra en revisión como parte de la reestructuración de capital de la Sociedad, mencionado en la Nota 48.

Con fecha 7 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 US\$ 2.000.000, 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 US\$ 4.647.164. Este financiamiento puede ser considerado como parte del acuerdo de recapitalización, mencionado en la Nota 48. A la fecha de los presentes estados financieros sólo se recibieron US\$ 1.000.000.

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

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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

38

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

3. Arrendamiento Financiero (continuación)

- 60 módulos habitacionales, a instalar en el proyecto Axion Campana, con el Banco Comafi. El valor del bien adquirido fue de U\$S 1.772. Tiene un plazo de 49 meses, en 49 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo, de más de un millón de pesos, serie diaria corregida en 4,8 puntos, con una tasa de base mínima anual de 26,89%.

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

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

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

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

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

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Plan de pagos de impuestos nacionales		6.553	12.387
Plan de pagos de impuestos municipales		-	23
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		6.553	12.410
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		5.404	9.873
Impuesto a los Bienes Personales		2	-
Impuestos provinciales		50.266	23.462
Impuestos municipales		-	4
Impuesto a los sellos		3.732	3.218
Plan de pagos de impuestos nacionales		3.346	41.799
Plan de pagos de impuestos provinciales		-	26
Plan de pagos de impuestos municipales		69	267
Provisión de impuestos nacionales		18.950	16.583
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		12.783	61.121
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	39	3.294	1.373
Otras cargas fiscales UTES		691	772
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		98.537	158.498
Total Otras cargas fiscales		105.090	170.908

Por Comisión
Fiscalizadora

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

39

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Sueldos a pagar en moneda nacional		66.395	92.099
Sueldos a pagar en moneda extranjera	39	3.868	11.891
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		24.464	30.393
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	39	1.551	793
Plan de pagos de cargas sociales		3.906	-
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		68.963	51.609
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	39	4.893	1.294
Deudas Sociales UTES		59	78
Anticipos al personal		(199)	(274)
Total Remuneraciones y cargas sociales		173.900	187.883

Nota 18. Provisiones

	Notas	Reclamos legales	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2019		216.896	216.896	64.590
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(59.377)	(59.377)	-
Saldos incorporados por adquisición de sociedades		-	-	174.432
Altas (I)		15.994	15.994	6.783
Recuperos (I)		(63.843)	(63.843)	-
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	-	(28.909)
Provisiones en moneda nacional		109.670	109.670	216.896
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2019		-	-	514
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	-	(1.136)
Efecto de la variación del tipo de cambio		-	-	622
Provisiones en moneda extranjera		-	-	-
Total Provisiones		109.670	109.670	216.896

(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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

40

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Deudas comerciales

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Proveedores en moneda nacional		473.414	353.697
Proveedores en moneda extranjera	39	159.351	153.045
Cheques diferidos en moneda nacional		-	192.562
Cheques diferidos en moneda extranjera	39	-	10
Provisión para gastos en moneda nacional		51.552	143.531
Provisión para gastos en moneda extranjera	39	17.627	56.436
Provisión para obras en moneda nacional		641.096	478.511
Provisión para obras en moneda extranjera	39	11.184	40.520
Seguros a pagar en moneda nacional		-	6
Seguros a pagar en moneda extranjera	39	1.296	1.173
Fondo de reparo en moneda nacional		70.563	94.368
Fondo de reparo en moneda extranjera	39	82.609	850
Deudas comerciales UTES		196.928	24.862
Total Deudas comerciales		1.705.620	1.539.571

Nota 20. Capital social

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

	Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Accionistas				
Federico Nicolás Weil	13.806.745	17,1%	13.806.745	19,2%
The Bank of New York Mellon ADRS (1)				
PointArgentum Master Fund LP	10.160.820	12,6%	10.160.820	14,1%
Otros tenedores de ADRS	16.987.040	21,1%	18.556.400	25,8%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	11,2%	9.003.913	12,5%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	3,7%	3.003.990	4,2%
Otros tenedores de acciones ordinarias	27.692.916	34,3%	17.461.617	24,2%
Total Capital social	80.655.424	100%	71.993.485	100%

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

En virtud del potencial de expansión y las necesidades de financiamiento para afrontar los desafíos futuros, la Sociedad emitió un bono convertible por US\$150 millones en el año 2017, siendo posible un cambio en la composición accionaria a futuro. Ver Nota 48.

Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

- Restricción al pago de dividendos

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

- Restricción a la distribución de Resultados no Asignados

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por entrega de unidades	1.181.859	922.365	291.549	546.763
Ingresos por venta de unidades	289.126	29.026	(5.674)	5.747
Ingresos por servicios prestados	4.827.610	3.772.327	1.813.224	1.329.796
Total Ingresos por actividades ordinarias	6.298.595	4.723.718	2.099.099	1.882.306

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Costo por entrega de unidades	1.164.807	1.169.612	360.330	633.331
Costos por venta de unidades	278.077	-	658	-
Costos por servicios prestados	3.895.678	3.261.839	1.458.605	1.247.110
Total Costo de las actividades ordinarias	5.338.562	4.431.451	1.819.593	1.880.441

Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Sueldos y cargas sociales	102.125	59.426	33.129	13.329
Otros gastos del personal	3.430	361	(85)	98
Alquileres y expensas	8.728	1.325	795	855
Honorarios profesionales	1.076	11.217	445	1.773
Impuestos, tasas y contribuciones	174.082	130.419	94.247	39.911
Movilidad y viáticos	914	786	389	(2.131)
Gastos de computación y servicios	3.038	930	885	(340)
Gastos de mantenimiento de equipos	-	178	-	37
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	-	2.007	-	1.347
Gastos de oficina	3.755	617	649	193
Seguros	44	123	44	52
Gastos de publicidad	4.806	12.161	250	5.408
Gastos de ventas	3.374	4.743	2.922	1.113
Gastos de licitaciones	-	3.723	-	1.979
Gastos de postventa	782	11.374	782	6.971
Gastos generales	-	510	-	83
Total Gastos de comercialización	306.154	239.900	134.452	70.678

Por Comisión
Fiscalizadora

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

42

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Sueldos y cargas sociales	185.712	301.394	75.341	114.989
Otros gastos del personal	5.065	2.632	483	923
Alquileres y expensas	21.272	28.713	9.517	15.180
Honorarios profesionales	65.544	46.437	23.354	10.018
Honorarios al Directorio	2.249	14.008	721	7.431
Honorarios a la sindicatura	2.410	1.945	799	537
Gastos de oferta pública	383	9.299	383	7.228
Impuestos, tasas y contribuciones	3.596	7.263	858	(2.114)
Movilidad y viáticos	1.229	1.924	935	571
Gastos de computación y servicios	10.441	8.150	5.341	3.363
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	21.447	10.700	5.482	2.111
Gastos de oficina	16.387	6.751	10.489	2.281
Gastos de mantenimiento de equipos	1.147	719	645	233
Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión	-	706	-	706
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	48.798	64.333	15.764	22.407
Seguros	4.637	6.288	2.281	901
Gastos generales	3.710	16.989	5	8.666
Total Gastos de administración	394.027	528.251	152.398	195.431

Nota 26. Resultados financieros

	Ganancia / (Pérdida)			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	358.921	1.443.720	171.384	285.740
Egresos por diferencias cambiarias	(3.351.781)	(6.036.513)	(2.338.988)	(2.900.992)
Total Diferencias de cambio	(2.992.860)	(4.592.793)	(2.167.604)	(2.615.252)
Ingresos financieros				
Intereses	278.222	91.783	179.946	44.081
Resultado por tenencia de equivalente de efectivo	315	25.833	315	7.273
Resultado por venta de equivalente de efectivo	9.137	25.559	7.296	21.208
Resultado generado por instrumentos financieros	-	41.234	-	41.234
Actualizaciones índices	15.119	5.395	4.248	5.395
Valor actual	1.297	892	(163)	(866)
Total Ingresos financieros	304.090	190.696	191.642	118.325
Costos financieros				
Intereses	(1.052.805)	(748.716)	(385.699)	(352.347)
Subtotal Intereses	(1.052.805)	(748.716)	(385.699)	(352.347)
Otros costos financieros				
Resultado por venta de equivalente de efectivo	-	(342)	-	3.068
Valor actual	(92.287)	(152.312)	(37.754)	(69.932)
Subtotal Otros costos financieros	(92.287)	(152.654)	(37.754)	(66.864)
Total Costos financieros	(1.145.092)	(901.370)	(423.453)	(419.211)
Total Resultados financieros	(4.404.586)	(6.785.229)	(2.724.687)	(3.253.339)

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia / (Pérdida)			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Alquileres ganados	-	5.946	-	5.849
Condonación de deuda	-	-	-	2.495
Resultado por cesión de contratos	-	-	-	(846)
Resultado por rescisión de contratos	56.917	(473)	(7.110)	(473)
Garantía por cumplimiento de contratos	-	(75.079)	-	(24.715)
Recupero de gastos	6.065	14.462	4.694	2.373
Recupero de provisiones para gastos	-	3.725	-	312
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	664	3.639	23	3.162
Depreciación de propiedades de inversión	-	(1.084)	-	(261)
Venta de otros activos	145.777	168.847	-	(9.764)
Juicios y otras contingencias	(34.802)	(2.529)	1.686	(2.217)
Donaciones	(12)	-	72	-
Diversos	13.906	24.545	3.738	28.978
Total Otros ingresos y egresos, netos	188.515	141.999	3.103	4.893

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Impuesto a las Ganancias	284.244	2.095.549
Impuesto Diferido	(291.829)	(809.504)
Total del Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045

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:

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	1.547.217	1.060.074
Quebranto de fuente extranjera	51.734	71.227
Provisiones de gastos varios	201.983	335.648
Propiedades, planta y equipo	(2.572)	(6.797)
Valuación leasing financiero	(707)	(142)
Gratificaciones	18.250	25.129
Ingresos diferidos	100.897	107.963
Subtotal activos por Impuesto Diferido	1.916.802	1.593.102
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos Incobrables	(33.838)	5.348
Valuación de activos intangibles	(9.199)	(16.185)
Valuación de moneda extranjera	32.015	154.915
Valuación de inventarios	(453.746)	(381.200)
Valuación de inversiones transitorias	(31)	88
Valuación de propiedades de inversión	101.861	146.699
Obligaciones Negociables Convertibles	(698.663)	(651.423)
Costos financieros activados en bienes de cambio	(30.437)	(45.594)
Resultado UTES	(162)	(223)
Pasivos del contrato	287.926	-
Otros créditos	-	(48.638)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(369.050)	-
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(1.173.324)	(836.213)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	743.478	756.889

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(422.028)	1.277.248
Defecto Provisión Impuesto a las ganancias	-	18
Honorarios al Directorio	585	(392)
Intereses presuntos	1.234	(700)
Intangibles	(2.969)	-
Donaciones	-	-
Incobrables	689	-
Gastos no deducibles	26.827	(110.138)
Efecto de la conversión de los estados financieros	(72.124)	80.187
Propiedades de inversión	105.405	-
Venta de activos	38.501	-
Previsiones	20.111	-
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	3.440	28.542
Efecto del ajuste por inflación	328.639	13.727
Diversos	(35.895)	(2.447)
Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045

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 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.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros de período intermedio existe suficiente evidencia para concluir que en el ejercicio fiscal 2019 corresponderá practicar el ajuste por inflación impositivo. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de septiembre de 2019 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

		Pesos
Año		2019
2019		77.558
2020		60.118
2021		11.281
2022		163.768
2023		476.816
2024		809.410
Total		1.598.951

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Inversiones y Representaciones S.A.	39	49.248	44.310
Newbery 3431 S.A.		103.006	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		152.254	44.310
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – CORRIENTE			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Marina Río Luján S.A.		-	256
OTROS CRÉDITOS			
Marina Río Luján S.A.		13.769	117.592
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	39	479.586	287.633
Accionistas personas físicas		2.374	3.449
Otros accionistas		3.528	4.857
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		8.529	11.744
SES. S.A		-	2.231
Limp Ar Rosario S.A.		-	1.729
Altos del puerto S.A.		-	16.354
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		19.676	18.319
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		7.099	24.205
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		14.344	571
Eleprint S.A.		415	-
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		549.320	488.684
Total Créditos con partes relacionadas		549.320	488.940

Por Comisión
Fiscalizadora

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

46

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
América Pavilion S.A.	-	8.121
Altos del Puerto S.A.	-	1.434
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	-	9.555
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
Marina Río Luján S.A.	11.263	394
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	54.066	2.755
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	3.147	4.391
Limp Ar Rosario S.A.	1.907	26.296
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	70.383	33.836
Total Deudas con partes relacionadas	70.383	43.391

b) Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(98.000)	-
Newbery 3431 S.A.	Préstamos otorgados	-	(124.475)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Préstamos otorgados	(10.799)	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	-
AGL S.A.	Cobros recibidos	-	4.505
América Pavilion S.A.	Cobros recibidos	40.055	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros por servicios prestados	-	1.236
Limp Ar Rosario S.A.	Cobro de dividendos	-	9.750
AGL S.A.	Pagos efectuados	-	(453)
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	-
Altos del Puerto S.A.	Aportes financieros	(129)	6.759
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	1.385	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Aportes financieros	-	(14.358)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	6.204	5.156
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	3.235	(10.599)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	15.350	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	36.716	-
DFDI S.A- CAPUTO S.A. – SES S.A. UTE	Aportes Financieros	(46)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	13.880	-
SES S.A.	Cobros recibidos	-	23.311
SES S.A.	Dividendos	8.744	-
Fideicomiso Nuevo Quilmes	Dividendos	-	1.010
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	10.975	-
Limp Ar Rosario S.A.	Préstamos recibidos	-	8.876
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	(14.450)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	-	293.359
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	464	101
Totales		13.584	204.178

Por Comisión
Fiscalizadora

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

47

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes (continuación):

Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.397	1.843
Otros accionistas	Resultado incobrable	-	(18)
AGL S.A.	Resultados financieros	-	(154)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	4.411	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	103.841	178.869
SES S.A.	Resultado por Dividendos	8.744	32.523
Directores	Honorarios	-	(1.402)
AGL S.A.	Servicios prestados	-	1.873
América Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	(131.258)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados por dividendos	13.880	10.502
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	-	-
Newbery S.A.	Resultados financieros	-	6.369
Altos del Puerto S.A.	Resultados financieros	-	(7.846)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos de estructura	-	(3.031)
Totales		1.015	219.528

c) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

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

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

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

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	2.189.789	2.376.934
De 3 a 6 meses	156.680	106.789
De 6 a 9 meses	316.912	210.518
De 9 a 12 meses	506.038	444.295
Más de 12 meses	1.075.910	1.471.134
Sin plazo establecido	273.206	767.782
Vencido		
Hasta 3 meses	5.447	9.460
De 3 a 6 meses	5.288	-
De 6 a 9 meses	6.742	275
De 9 a 12 meses	222	-
Más de 12 meses	230.924	6.739
	4.767.158	5.393.926

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	3.093.999	5.095.714
De 3 a 6 meses	1.010.481	1.000.997
De 6 a 9 meses	2.000.342	91.191
De 9 a 12 meses	376.544	356.446
Más de 12 meses	6.042.708	7.331.879
Sin plazo establecido	333.575	372.300
	12.857.649	14.248.527

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

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	318.899	290.561
No devengan intereses	4.448.259	5.103.365
	4.767.158	5.393.926
Tasa promedio nominal anual:	3%	19%

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	5.798.997	7.986.869
No devengan intereses	7.058.652	6.261.659
	12.857.649	14.248.528
Tasa promedio nominal anual:	11%	30%

Por Comisión
Fiscalizadora

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

49

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

31.1 Bienes de disponibilidad restringida

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los anteriores dueños el inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 12.400.
2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende U\$S 6.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de U\$S 8.000 sobre uno de los lotes.
3. Como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad.
4. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolló el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 8.143.
5. Como consecuencia de la financiación obtenida a través de la Obligación Negociable de carácter privado, la Sociedad a puesto en garantía las unidades funcionales adquiridas de Marina Río Luján por un monto de U\$S 4.647.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

50

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos

No existen acontecimientos nuevos que informar desde la presentación de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2018, salvo los mencionados a continuación:

32.1. Seguridad e higiene

Durante el último trimestre del ejercicio 2012, Malteria del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) recibió citaciones como responsable solidario junto a Constructora Sudamericana S.A. (COSUD) por presunto incumplimiento a obligaciones de seguridad e higiene por parte de un subcontratista. Se presentaron los descargos correspondientes.

Los expedientes fueron resueltos sin implicar pérdidas para la Sociedad ya que COSUD ha abonado las multas correspondientes.

32.2. Asuntos laborales

El 30 de octubre de 2013 Malteria del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue notificada de una demanda laboral por solidaridad. Se trata de un operario de IGM quien lo demandó. El expediente tramita ante el Juzgado en lo Laboral de la 2ª Nominación de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. Con fecha 14 de noviembre de 2013 la Sociedad contestó demanda. Se ha arribado un acuerdo conciliatorio el que fue abonado por codemandados distintos a Malteria del Puerto S.A. quien no ha desembolsado suma alguna.

32.3. 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 1º 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 mismo se encuentra en trámite de adhesión.

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

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

Con fecha 29 de junio de 2017, TGLT ejerció la opción de compra que tenía a su favor para adquirir la totalidad de acciones y derechos que dos accionistas personas físicas poseían sobre Sitia S.A. Por consiguiente 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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

51

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo pendiente de cancelación asciende a \$1.518.164. Mientras que al 31 de diciembre de 2018 ascendía a \$ 2.836.004 el cual se expone en el rubro “Otras cuentas por pagar” dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 1.520.441 y en el pasivo no corriente por la suma de \$ 1.315.563.

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

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

Asimismo, el 8 de mayo de 2019 la CNV aprobó la disolución de Caputo y el 23 de mayo de 2019 la IGI 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.

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

34.1 Riesgos asociados al mercado

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

52

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

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

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

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

34.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados se ha visto últimamente afectado tanto por situaciones ajenas a la Compañía que dificultaron la obtención y/o refinanciación de créditos, como por el patrimonio neto negativo que los estados financieros reflejan a la fecha. En este sentido, hemos estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que nos permita revertir esta situación de Patrimonio Neto negativo y mejorar nuestro acceso al mercado bancario y de capitales. De esta manera, durante 2019, suscribimos un acuerdo de recapitalización con los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles que contempla un canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas y que a la fecha registra un 65,6% de adhesión. Sin perjuicio de ello, TGLT continúa trabajando, dentro de las condiciones permitidas por la ley aplicable, en conseguir el apoyo de los tenedores que no participaron de las conversaciones previas, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores participantes. Para mayor información véase el punto “I.1.1 Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad. Optimización del Plan de Recapitalización de la Sociedad. Aprobación de aumento de capital de la Sociedad” y “I.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad”, bajo la sección “Hechos relevantes del ejercicio” y “Hechos relevantes posteriores al período” respectivamente de la reseña informativa.

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

53

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (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 172 millones, la cual se compone principalmente por la deuda con los antiguos accionistas de Caputo por US\$ 26,4M, la emisión de las Obligaciones Negociables serie XV por US\$ 25 millones y las Obligaciones Negociables emitidas en el tercer trimestre del año 2017 por US\$ 150 millones, de los cuales US\$ 54 millones fueron registrados como patrimonio neto. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo a la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 11,7 millones. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera arrojaría un saldo negativo de aproximadamente \$ 157,5 millones, que irían a resultados para el período finalizado el 30 de septiembre de 2019.

Riesgos asociados con tasas de interés

El grupo presenta una reducida exposición a la volatilidad de las tasas de interés ya que aproximadamente \$ 83,6 millones sobre un total de \$ 9.088 millones, 0,92% de nuestros pasivos financieros, están atados a una tasa de referencia BADLAR Privada o tasa de interés de descubierta de los bancos. Estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas, se enviarían a pérdida \$0,8 millones.

34.2. Riesgos financieros

Riesgos crediticios

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

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retrasos de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3,31% 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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

54

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2019	474.346	-	-	474.346
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(129.856)	-	-	(129.856)
Ajustes por medición a valor razonable	15.912	-	-	15.912
Ventas del período	(314.490)	-	-	(314.490)
Total al 30 de septiembre de 2019	45.912	-	-	45.912

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2018	-	32.178	-	32.178
Adquisiciones del ejercicio	-	6.450	-	6.450
Transferencias desde Inventarios	-	176.214	-	176.214
Incorporación Caputo	599.897	(125.530)	54.302	528.669
Ajustes por medición a valor razonable	395.638	1.268.534	-	1.664.172
Amortización de propiedades en alquiler	-	-	(972)	(972)
Transferencias a Inventarios	-	(9.546)	-	(9.546)
Transferencias a activos destinados a la venta y otros activos	-	(915.263)	-	(915.263)
Transferencia	433.037	(433.037)	-	-
Ventas del ejercicio	(954.226)	-	(53.330)	(1.007.556)
Total al 31 de diciembre de 2018	474.346	-	-	474.346

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

Al 30 de septiembre de 2019 el resultado de la transacción, incluyendo los gastos asociados, arrojó una pérdida de \$107.476, la cual se expone en el rubro Venta de propiedades de inversión. Asimismo, el crédito asciende a la suma de \$ 65.101 el cual se expone en el rubro otros créditos corrientes.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

55

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Propiedades de inversión (continuación)

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 el crédito de \$ 86.085 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

Nota 36. Información de segmentos

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

56

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. 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	Sep 30, 2019	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	4.826.355	1.472.240	6.298.595	3.775.611	948.107	4.723.718
Costos de las actividades ordinarias	(3.895.679)	(1.442.883)	(5.338.562)	(3.255.451)	(1.176.000)	(4.431.451)
Resultado bruto	930.676	29.357	960.033	520.160	(227.893)	292.267
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(478.581)	(200.153)	(678.734)	(370.468)	(387.328)	(757.796)
Otros Gastos Operativos	(97.052)	(53.214)	(150.266)	(49.864)	(971.567)	(1.021.431)
Depreciaciones	(12.896)	(8.551)	(21.447)	(8.172)	(4.535)	(12.707)
Amortizaciones	(23.727)	(451)	(24.178)	(18.316)	(2.081)	(20.397)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	15.912	15.912	-	2.062.108	2.062.108
Venta de propiedades de inversión	-	(107.476)	(107.476)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	80.446	108.069	188.515	13.532	128.467	141.999
Resultado operativo	398.866	(216.507)	182.359	86.872	597.171	684.043
Resultado por inversiones en sociedades	123.171	(15.432)	107.739	138.739	549.260	687.999
Total	522.037	(231.939)	290.098	225.611	1.146.431	1.372.042

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.

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2019	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2018
ACTIVO						
Activos no corrientes	2.517.509	5.397.559	7.915.068	2.243.130	6.841.516	9.084.646
Activos corrientes	2.674.902	2.415.974	5.090.876	2.542.017	5.235.264	7.777.281
Total de activos	5.192.411	7.813.533	13.005.944	4.785.147	12.076.780	16.861.927
PASIVO						
Pasivos no corrientes	5.021	6.583.828	6.588.849	10.682	8.986.842	8.997.524
Pasivos corrientes	2.423.271	7.320.877	9.744.148	2.085.376	7.570.206	9.655.582
Total de pasivos	2.428.292	13.904.705	16.332.997	2.096.058	16.557.048	18.653.106
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	2.764.119	(6.091.172)	(3.327.053)	2.689.089	(4.480.268)	(1.791.179)

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

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

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2019	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	5.179.672	1.118.923	6.298.595	4.360.721	362.997	4.723.718
	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2019	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2018
Inventarios	1.333.040	1.202.396	2.535.436	1.820.916	1.322.458	3.143.374
Créditos por ventas	40.974	-	40.974	45.711	-	45.711
Otros créditos	5.788	-	5.788	466.223	-	466.223
Propiedades de inversión	45.912	-	45.912	474.346	-	474.346
Propiedades, planta y equipo	113.908	197	114.105	125.801	187	125.988
Activos intangibles	32.711	90	32.801	56.880	94	56.974
Activos por impuestos	825.160	51.734	876.894	868.608	46.282	914.890
Inversiones en Sociedades	3.124.798	-	3.124.798	2.826.724	-	2.826.724
Plusvalía	986.106	-	986.106	986.106	-	986.106
Créditos con partes relacionadas	152.254	-	152.254	44.310	-	44.310
ACTIVOS NO CORRIENTES	6.660.651	1.254.417	7.915.068	7.715.625	1.369.021	9.084.646

Nota 37. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

58

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Resultado por acción

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(1.534.899)	(3.205.702)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	1.884.368	823.103
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	349.469	(2.382.599)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	80.655	71.993
Acciones potenciales	300.000	300.000
Ponderación desde fecha de emisión	0,79	0,66
Acciones potenciales ponderadas	235.992	199.373
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	316.647	271.366
Resultado por acción básica	(19,03)	(44,53)
Resultado por acción diluida	1,10	(11,81)

Al 30 de septiembre de 2019, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 235.992, como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables convertibles con fecha 3 de agosto de 2017. (Ver Nota 15.2)

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

Nota 38. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

59

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Sep 30, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	96	57,39	5.533	7.608
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	858	57,39	49.248	44.310
Total del activo no corriente		954		54.781	51.918
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U	121.412	1,56	189.402	267.755
Impuesto al Patrimonio	\$U	6.796	1,56	10.575	11.321
Anticipos a proveedores de obra	US\$	1.222	57,39	70.136	194.329
	\$U	14.855	1,56	23.114	23.999
				93.250	218.328
Depósito en garantía	\$U	22	1,56	35	32
	US\$			-	81.387
				35	81.419
Seguros a devengar	US\$	36	57,39	2.048	3.269
				2.048	3.269
Gastos a rendir	US\$	1	57,39	37	96
	\$U	-	-	-	4.240
				37	4.336
Gastos a recuperar por expensas	\$U	9	1,56	14	-
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	US\$	1.975	57,39	113.345	-
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$	1.134	57,39	65.101	6.114
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	21	57,39	1.205	3.021
Fondo operativo a cobrar	US\$	0,26	57,39	15	14
Diversos	US\$	250	57,39	14.348	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros créditos	US\$	8.357	57,39	479.586	287.633
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$	754	57,39	43.261	68.539
Deudores por servicios prestados	US\$	4	57,39	210	156
Provisión deudores incobrables	US\$	(236)	57,39	(13.567)	(5.133)
				29.904	63.562
Otros activos financieros					
Otros activos financieros	US\$	-	-	-	3.743
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$	0,26	57,39	15	1.785
	\$U	77,12	1,56	120	114
				135	1.899
Bancos	US\$	2.082	57,39	119.492	1.112.655
	\$U	-	-	-	6.512
				119.492	1.119.167
Valores a depositar	US\$	-	-	-	11.821
Fondos comunes de inversión	US\$	-	-	-	12.910
Total del activo corriente				1.118.492	2.096.312
Total del activo				1.173.273	2.148.230

Por Comisión
Fiscalizadora

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

60

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Sep 30, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	-	-	1.315.563
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	104.803	57,59	6.035.579	5.991.831
Arrendamiento financiero	US\$	4	57,59	211	474
Depósito en garantía	US\$	96	57,59	5.533	-
Total del pasivo no corriente				6.041.323	7.307.868
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	440	57,59	25.341	26.216
Deuda por compra de acciones	US\$	26.362	57,59	1.518.164	1.520.441
Depósito en garantía	US\$	174	57,59	10.003	9.009
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	11.695	57,59	673.495	892.863
Adelanto en cuenta corriente	US\$	5	57,59	299	-
	\$U	521	1,56	810	-
				1.109	-
Otros pasivos financieros	US\$	301	57,59	17.360	-
Obligaciones negociables	US\$	39.396	57,59	2.268.802	731.391
Arrendamiento financiero	US\$	6	57,59	350	273
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	US\$	2.117	57,59	3.294	1.373
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U	2.486	1,56	3.868	11.891
Cargas sociales a pagar	\$U	997	1,56	1.551	793
Provisión para SAC y vacaciones	\$U	3.145	1,56	4.893	1.294
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.058	57,59	60.927	59.663
	\$U	63.254	1,56	98.424	93.382
				159.351	153.045
Cheques diferidos	\$U	-	-	-	10
Provisión para gastos	US\$	305	57,59	17.579	56.276
	\$U	31	1,56	48	160
				17.627	56.436
Provisión para obras	US\$	18	57,59	1.014	1.408
	\$U	6.536	1,56	10.170	39.112
				11.184	40.520
Seguros a pagar	US\$	23	57,59	1.296	1.173
Fondo de reparo	US\$	1.434	57,59	82.609	850
Total pasivo corriente				4.800.297	3.447.578
Total del pasivo				10.841.620	10.755.446

Por Comisión
Fiscalizadora

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

61

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	47.223	124.757	-	171.980
Créditos por ventas	-	2.025.702	-	2.025.702
Otros créditos	-	1.162.988	-	1.162.988
Créditos con partes relacionadas	-	701.574	-	701.574
Totales activos al 30 de septiembre de 2019	47.223	4.015.021	-	4.062.244

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.705.620	1.705.620
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	8.397.276	8.397.276
Otras cuentas por pagar	-	1.604.855	1.604.855
Deudas con partes relacionadas	-	70.383	70.383
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2019	-	11.778.134	11.778.134

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.910	1.148.963	-	1.161.873
Otros activos financieros	-	3.743	-	3.743
Créditos por ventas	-	1.835.443	-	1.835.443
Otros créditos	-	2.110.343	-	2.110.343
Créditos con partes relacionadas	-	533.250	-	533.250
Totales activos al 31 de diciembre 2018	12.910	5.631.742	-	5.644.652

Por Comisión
Fiscalizadora

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

62

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.539.565	1.539.565
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	7.845.065	7.845.065
Otras cuentas por pagar	-	4.234.727	4.234.727
Deudas con partes relacionadas	-	43.391	43.391
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2018	-	13.662.748	13.662.748

A. Instrumentos financieros por categoría

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

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

B. Determinación del valor razonable

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

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

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	47.223	-	-	47.223
Totales al 30 de septiembre 2019	47.223	-	-	47.223

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.910	-	-	12.910
Totales al 31 de diciembre de 2018	12.910	-	-	12.910

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. 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 específica 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. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato.

41.1 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	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Forum	1.128.385	607.771
Astor	8.427	226.683
Metra	45.588	85.360
Otros	289.840	28.294
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.472.240	948.108

Distribución Geográfica	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	307.730	304.907
Rosario	45.588	85.848
Uruguay (Montevideo)	1.118.922	557.353
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.472.240	948.108

Segmento 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	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Residencial	2.090.754	2.222.475
Obra industrial	1.008.039	1.236.146
Comercial	1.727.562	316.990
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

Por Comisión
Fiscalizadora

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

64

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

41.1 Desagregación de los ingresos (continuación)

Segmento de negocios: Construcción y Servicios (continuación)

Tipo de cliente	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Privados	4.207.414	2.887.786
Públicos	618.941	887.825
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

Tipo de contratos	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Formula de costos	528.598	349.193
Índice CAC	2.307.642	2.266.420
Otros	1.990.115	1.159.998
Total Ingresos por contrato– Segmento Construcción y servicios	4.826.355	3.775.611

41.2 Evolución de los contratos

	Dic 31, 2018	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+) Ajustes del contrato	Sep 30, 2019
Construcción	8.158.235	2.880.191	(4.826.355)	207.588	6.419.659
Real Estate	4.443.666	537.073	(1.472.240)	154.656	3.663.155
Saldo de los contratos	12.601.901	3.417.264	(6.298.595)	362.244	10.082.814

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

Nota 42. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. 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 43. Disposiciones de las Asambleas

Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad:

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

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

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

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

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

Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

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

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad el día 10 de septiembre de 2019 se aprobó, entre otras cuestiones; (a) un aumento de capital social mediante la emisión de hasta: (i) ochenta millones (80.000.000) de Acciones Preferidas Clase A de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias) y a ser integradas en efectivo, en especie y/o mediante la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio de la Sociedad; (ii) doscientos cincuenta millones (250.000.000) de Acciones Preferidas Clase B de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo, en especie, y/o a través la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio, incluyendo, mas no limitado, a (y) canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (z) canje por Obligaciones Negociables Convertibles; y (iii) treinta millones (30.000.000) de Acciones Preferidas Clase C de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo mediante el ejercicio de la opción, conforme a lo previsto en la Opción.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

67

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

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

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

Nota 44. 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.

A la fecha la Sociedad se encuentra a la espera de la sentencia de primera instancia.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Información sobre inversiones en sociedades

45.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

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

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

La concesión comprende:

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

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

69

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

45.1 Inversión en asociadas (continuación)

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

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

45.2 Operaciones Conjuntas

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

70

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

45.1 Inversión en asociadas (continuación)

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

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

Con fecha 25 de enero de 2011 se constituyó la unión transitoria de empresas Caputo S.A.I.C. y F., 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 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

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

45.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

71

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

45.3 Inversión en negocios conjuntos (continuación)

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

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

La información financiera de las Sociedades es la siguiente:

	Newbery 3431 S.A. (*)	Marina Río Luján S.A. (*)	SES S.A. (*)	Fideico Catalinas I (*)	LAM S.A. (*)
Activos No Corrientes	406.918	2.868.220	54.702	1.704.992	174.591
Activos Corrientes	121	891.833	1.040.012	41.219	397.078
Pasivos No Corrientes	405.096	838.573	7.552	138.816	271.602
Pasivos Corrientes	2.153	1.380.432	359.200	32.629	223.329
Patrimonio Neto	(210)	1.541.048	727.962	1.574.766	76.737
Ingresos de actividades ordinarias	(402)	240.684	1.391.089	-	469.100
Costo de ventas	-	(227.028)	(962.390)	-	(291.492)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	14.986	-	-	-
Gastos de comercialización	-	(14.028)	(547)	-	(14.981)
Gastos de administración	-	(25.412)	(70.064)	(6.135)	(29.309)
Resultados financieros, netos	(328)	(35.841)	(136.103)	-	(68.883)
Otros resultados	-	208.204	1.046	25.064	(9.595)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(730)	161.565	223.032	18.928	54.840
Impuesto a las ganancias	63	(73.343)	(68.485)	(22.551)	(17.437)
Resultado neto del periodo	(667)	88.222	154.547	(3.623)	37.403

(*) Estados financieros preparados bajo Normas NIIF.

Los Estados Financieros de Marina Río Luján pertenecen a los saldos de junio 2019, reexpresados a septiembre 2019.

45.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I		732.248	813.306
Marina Río Luján S.A.		1.003.906	992.197
SES. S.A.		1.247.455	897.706
Limp Ar S.A.		106.478	100.406
Newbery 3431 S.A.		89	228
Logística Ambiental Mediterránea		31.378	20.061
América Pavillion S.A.		1.198	-
UTE Museo Malvinas		165	2.592
UTE Hospital del Bicentenario		1.881	228
Total Inversiones en sociedades		3.124.798	2.826.724

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio

Durante el periodo cerrado al 30 de septiembre de 2019 TGLT ha incurrido en pérdidas significativas que junto a las pérdidas acumuladas han generado patrimonio neto negativo. Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que la recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas convertibles junto al Plan de Negocios que se aplicará a partir de 2019, permitirá revertir la situación descripta, según lo mencionado en la Nota 48.

Nota 47. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de noviembre de 2019.

Nota 48. Acuerdo de recapitalización

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 (i) el canje por acciones ordinarias de la Sociedad (la "Oferta de Canje de Acciones Ordinarias"), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (ii) el canje por Obligaciones 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).

Estableciendo también las características preferenciales que tendrán dichas acciones preferidas, en cuanto al cobro de dividendos, cuotas de liquidación y derecho a votos.

Adicionalmente, se prevé que las Acciones Preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descriptas en los Nuevos Acuerdos. A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, serán consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tendrán el derecho de ejercer sus respectivos derechos de preferencia, en los términos previstos por el estatuto de la Sociedad y la Ley de Mercado de Capitales; y (c) las relaciones de canje y precios de suscripción previstos en el Nuevo RSA se encuentran sujetos a lo que en definitiva resuelva en este sentido la asamblea de accionistas de la Sociedad, órgano soberano en la referida materia.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

73

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 48. Acuerdo de recapitalización (continuación)

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"). Se deja expresa constancia de que el diferimiento de intereses aplicará única y exclusivamente a los Tenedores IDA que voluntariamente decidan suscribir el Nuevo IDA, por lo que no se diferirán los intereses pagaderos el 15 de agosto de 2019 (y 15 de febrero de 2019, si fuere aplicable) que correspondan a aquellos tenedores de las Obligaciones Convertibles que no hayan suscripto el Nuevo IDA a esa fecha. La Sociedad sigue trabajando, con el objetivo conseguir el apoyo de los tenedores de Obligaciones Convertibles que hasta el momento no han suscripto los Nuevos Acuerdos, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores aceptantes de los mismos.

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 establecen ciertos hitos a ser cumplidos en el proceso de implementación del Plan de Recapitalización Optimizado próximamente, 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; (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles; (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A; (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B; y (v) el ejercicio de la Opción; todo ello a fin de completar la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado a la mayor brevedad posible.

Lo mencionado en este acuerdo fue aprobado por la Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo el 10 de septiembre, según lo detallado en la Nota 43.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

74

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 49. Hechos Posteriores

Con fecha 30 de octubre de 2019 la CNV autorizó, entre otras cosas, la oferta pública de hasta 80.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase A, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 92.000.000, representativas de hasta valor nominal 92.000.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el aporte del 100% de las acciones de La Maltería S.A. por parte de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (conforme los términos del Acuerdo suscrito con esa sociedad el 8 de agosto de 2019); y/o por capitalización de deudas, mediante la capitalización del capital e intereses y los demás montos adeudados por la sociedad bajo cualquiera de las Series de Obligaciones Negociables con colocación privada, cuya emisión fue aprobada por el Directorio de la Sociedad el 15 de julio de 2019 (conforme los términos del Acuerdo suscrito con PointArgentum Master Fund LP el 8 de agosto de 2019).

También autorizó a TGLT la oferta pública de hasta 250.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase B, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho al cobro de dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 287.500.000, representativas de hasta valor nominal 287.500.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el canje por acciones ordinarias y/o mediante canje por Obligaciones Negociables subordinadas, convertibles en acciones, emitidas por la sociedad el 3 de agosto de 2017 y/o por los derechos de intereses diferidos bajo esas Obligaciones Convertibles.

Lo autorizado anteriormente se encontraba condicionado a la presentación y conformidad por parte de la CNV del prospecto definitivo de emisión, adecuado a las observaciones formuladas en el expediente suscrito y al resto de los requerimientos efectuados en el expediente, con lo cual con fecha 1° de noviembre de 2019 TGLT ha publicado a través de la CNV, MAE y ByMA el prospecto y prospecto resumido.

Por otro lado el 1° de noviembre de 2019 en la reunión de Directorio de la Sociedad se resolvió, entre otros temas, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Convertibles en nuevas acciones ordinarias por US\$ 150.000.000 con vencimiento en 2027, autorizadas por Resolución Nº 18.773 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), y emitidas bajo el convenio de fideicomiso de fecha 3 de agosto de 2017 celebrado entre TGLT, The Bank of New York Mellon (el "Fiduciario") y Banco Santander Río S.A., conforme fuera modificado por la enmienda de fecha 20 de abril de 2019 (ese convenio, el "Indenture"), a ser celebrada el 22 de noviembre de 2019, donde se trataran los temas indicados en la Reseña Informativa.

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, además de los mencionados anteriormente, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019, 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 noviembre de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

75

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	113.907	125.729
Activos intangibles	6	32.709	56.846
Propiedades de inversión	7	45.912	474.346
Inversiones en sociedades	8	4.110.904	3.812.831
Inventarios	11	1.333.040	1.322.416
Créditos con partes relacionadas	31	152.254	44.310
Activos por Impuesto	12	850.176	854.817
Activos del contrato		1.421	1.957
Otros créditos	13	5.788	466.223
Créditos por ventas	14	40.974	45.711
Total del activo no corriente		6.687.085	7.205.186
Activo corriente			
Inventarios	11	321.950	286.739
Otros activos		-	1.107.750
Activos destinados a la venta		-	197.745
Otros créditos	13	863.891	1.209.520
Créditos con partes relacionadas	31	1.689.589	1.481.608
Créditos por ventas	14	1.957.823	1.733.732
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	115.259	1.088.581
Total del activo corriente		4.948.512	7.105.675
Total del activo		11.635.597	14.310.861
PATRIMONIO NETO		(3.327.053)	(1.791.179)
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	17	546.141	1.665.645
Otras cuentas por pagar	16	-	1.315.563
Deudas con partes relacionadas	31	315.294	176.612
Préstamos	18	6.036.155	5.994.351
Otras cargas fiscales	19	6.553	12.410
Total del pasivo no corriente		6.904.143	9.164.581
Pasivo corriente			
Provisiones	22	109.670	216.896
Pasivos del contrato	17	1.919.318	899.309
Otras cuentas por pagar	16	1.594.852	2.910.163
Deudas con partes relacionadas	31	333.686	271.174
Préstamos	18	2.360.311	967.938
Otras cargas fiscales	19	95.243	157.125
Remuneraciones y cargas sociales	20	163.588	173.905
Deudas comerciales	21	1.481.839	1.340.949
Total del pasivo corriente		8.058.507	6.937.459
Total del pasivo		14.962.650	16.102.040
Total del patrimonio neto y del pasivo		11.635.597	14.310.861

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	24	5.180.582	369.258	1.824.694	42.373
Costo de las actividades ordinarias	25	(4.302.269)	(667.119)	(1.565.750)	(176.676)
Resultado bruto		878.313	(297.861)	258.944	(134.303)
Gastos de comercialización	26	(295.623)	(82.902)	(129.468)	(14.729)
Gastos de administración	27	(355.142)	(204.269)	(128.968)	(75.990)
Otros gastos operativos		(133.567)	(1.005.261)	(80.164)	(149.856)
Otros gastos		(24.137)	(470)	(8.043)	(185)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	15.912	1.546.100	11.142	482.072
Venta de propiedades de inversión	7	(107.476)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	29	188.069	111.576	3.062	(24.884)
Resultado operativo		166.349	66.913	(73.225)	82.123
Resultado de inversiones en sociedades		10.744	1.009.483	138.858	286.786
Resultados financieros y por tenencia netos					
Diferencias de cambio	28	(2.982.353)	(4.706.273)	(2.148.643)	(2.633.099)
Ingresos financieros	28	325.191	141.639	194.523	89.607
Costos financieros	28	(1.091.223)	(853.032)	(407.794)	(397.859)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.113.425	(337.151)	527.431	410.380
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(1.457.867)	(4.678.421)	(1.768.850)	(2.162.062)
Impuesto a las Ganancias	30	19.943	1.518.988	130.036	514.909
Resultado del período		(1.437.924)	(3.159.433)	(1.638.814)	(1.647.151)
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Total Otro resultado integral		(96.975)	(165.827)	(69.569)	(88.257)
Resultado integral total del período		(1.534.899)	(3.325.260)	(1.708.383)	(1.735.408)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(19,03)	(44,53)	-	-
Diluido		1,10	(11,81)	-	-

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

78

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDESADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa		Resultados no asignados	Totales
Saldos ajustados al 1º de enero de 2019	71.993	592.782	2.625.171	(220)	80.247	777.455	4.147.428	(50.854)	556	10.566	(290.827)	(5.608.048)	(1.791.179)
Acciones a emitir	-	-	-	-	(357)	-	(357)	(618)	-	-	-	-	(975)
Canje de acciones (1)	8.662	1.953	60.364	-	(70.979)	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.975)	-	(96.975)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.437.924)	(1.437.924)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	80.655	594.735	2.685.535	(220)	8.911	777.455	4.147.071	(51.472)	556	10.566	(387.802)	(7.045.972)	(3.327.053)

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

79

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas			Resultado	
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Totales
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	591.281	2.596.915	(220)	1.476.819	4.735.144	(50.237)	556	10.565	(141.966)	(3.412.977)	1.141.085
Conversión de acciones	1.644	1.502	28.247	-	(8.575)	22.818	-	-	-	-	-	22.818
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.159.433)	(3.159.433)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	-	(165.827)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.827)	(3.159.433)	(3.325.260)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	71.993	592.783	2.625.162	(220)	1.468.244	4.757.962	(50.237)	556	10.565	(307.793)	(6.572.410)	(2.161.357)

80

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Actividades de operación		
Resultado del período	(1.437.924)	(3.159.433)
Impuesto a las ganancias	(19.943)	(1.518.988)
Resultado de inversiones permanentes	(10.744)	(1.009.483)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	21.368	2.830
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	(184)
Resultado por venta de otros activos	(145.777)	(168.849)
Resultado por venta de propiedades de inversión	107.476	-
Amortizaciones activos intangibles	24.137	381
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	(15.912)	(1.546.100)
Diferencia de cambio e intereses devengados	3.268.777	5.043.001
Otros Gastos	-	848.975
Valor actual de activos y pasivos	83.879	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(96.975)	(165.827)
RECPAM	(2.411.432)	(316.510)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(219.354)	(60.548)
Otros créditos	903.039	17.887
Créditos con partes relacionadas	(315.925)	(1.114.498)
Otros activos	1.253.527	37.164
Inventarios	(45.835)	222.048
Activos destinados a la venta	197.745	100.973
Activos por impuestos	4.641	81.901
Activos del contrato	536	(1.591)
Deudas comerciales	140.890	21.661
Remuneraciones y cargas sociales	(10.317)	7.726
Otras cargas fiscales	(47.796)	(6.813)
Saldos con partes relacionadas	201.194	577.933
Pasivos del contrato	(99.495)	17.088
Provisiones	(107.226)	(8.645)
Otras cuentas por pagar	(1.326.002)	1.885.878
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación	(103.448)	(212.023)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	-	5.733
Pagos por compras de propiedades de inversión	336.870	(6.473)
Cobros por ventas de otros activos	304.092	307.973
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	-	184
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(9.546)	(783)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(1.012)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.388.751)	(3.270.655)
Dividendos sociedades asociadas	33.283	-
Aportes en sociedades asociadas	(2.159)	(9.451)
Flujo neto de efectivo generado las actividades de inversión	(726.211)	(2.974.484)
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	(440.695)	171.606
Contribución de capital	(975)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(441.670)	171.606
Disminución neta del efectivo y equivalentes	(1.271.329)	(3.014.901)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	298.007	653.661
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.088.581	2.387.740
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	115.259	26.500

Las Notas 1 a 39 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

81

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones y teniendo en cuenta la NIC 34.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Actividad de la Sociedad

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

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

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

Los estados financieros 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 30 de septiembre de 2019. 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 diciembre de 2018.

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 2019 y terminado el 30 de septiembre de 2019. 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 2018, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS 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 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros 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 noviembre de 2019.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2019	7.983	11.188	44.934	19.498	812	111.188	14.207	209.810
Adquisiciones	-	-	3.434	12	1.082	4.609	409	9.546
Total	7.983	11.188	48.368	19.510	1.894	115.797	14.616	219.356
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2019	(5.268)	(9.970)	(29.465)	(8.132)	(657)	(25.675)	(4.914)	(84.081)
Depreciaciones	(415)	(479)	(7.578)	(2.739)	(970)	(7.483)	(1.704)	(21.368)
Total	(5.683)	(10.449)	(37.043)	(10.871)	(1.627)	(33.158)	(6.618)	(105.449)
Valor residual Sep 30,2019	2.300	739	11.325	8.639	267	82.639	7.998	113.907

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS 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	Showroom	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen									
Balance al 1º de enero de 2018	6.873	9.109	7.788	56.980	-	-	-	-	80.750
Adquisiciones	508	1.451	10.096	-	7.167	-	30.793	10.437	60.452
Adquisición de Sociedades	602	628	27.050	-	12.331	812	80.395	3.770	125.588
Total	7.983	11.188	44.934	56.980	19.498	812	111.188	14.207	266.790
Depreciación y deterioro									
Balance al 1º de enero de 2018	(4.668)	(8.567)	(7.294)	(54.974)	-	-	-	-	(75.503)
Depreciaciones	(520)	(953)	(5.654)	(2.006)	(2.952)	(81)	(7.532)	(1.921)	(21.619)
Adquisición de Sociedades	(80)	(450)	(16.517)	-	(5.180)	(576)	(18.143)	(2.993)	(43.939)
Total	(5.268)	(9.970)	(29.465)	(56.980)	(8.132)	(657)	(25.675)	(4.914)	(141.061)
Valor residual Dic 31, 2018	2.715	1.218	15.469	-	11.366	155	85.513	9.293	125.729

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2019	1.859	21.295	112	87.001	110.267
Total	1.859	21.295	112	87.001	110.267
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2019	(1.763)	(19.928)	(93)	(31.637)	(53.421)
Amortizaciones	(96)	(305)	(8)	(23.728)	(24.137)
Total	(1.859)	(20.233)	(101)	(55.365)	(77.558)
Valor residual Sep 30, 2019	-	1.062	11	31.636	32.709

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2018	1.859	14.525	112	-	16.496
Adquisiciones	-	1.148	-	-	1.148
Adquisición de Sociedades	-	5.622	-	87.001	92.623
Total	1.859	21.295	112	87.001	110.267
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(1.748)	(13.570)	(83)	-	(15.401)
Adquisición de Sociedades	-	(4.129)	-	-	(4.129)
Amortizaciones	(15)	(2.229)	(10)	(31.637)	(33.891)
Total	(1.763)	(19.928)	(93)	(31.637)	(53.421)
Valor residual Dic 31, 2018	96	1.367	19	55.364	56.846

Por Comisión
Fiscalizadora

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

84

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	En construcción	En alquiler	Total
Al 1° de enero de 2019	474.346	-	-	474.346
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(129.856)	-	-	(129.856)
Ajustes por medición a valor razonable	15.912	-	-	15.912
Ventas del período	(314.490)	-	-	(314.490)
Total al 30 de septiembre de 2019	45.912	-	-	45.912

	Para apreciación de capital (1)	En construcción	En alquiler	Total
Al 1° de enero de 2018	-	32.178	-	32.178
Adquisiciones del ejercicio	-	6.450	-	6.450
Transferencias desde Inventarios	-	176.214	-	176.214
Incorporación Caputo	599.897	(125.530)	54.302	528.669
Ajustes por medición a valor razonable	395.638	1.268.534	-	1.664.172
Amortización de propiedades en alquiler	-	-	(972)	(972)
Transferencias a Inventarios	-	(9.546)	-	(9.546)
Transferencias a activos destinados a la venta y otros activos	-	(915.263)	-	(915.263)
Transferencia	433.037	(433.037)	-	-
Ventas del ejercicio	(954.226)	-	(53.330)	(1.007.556)
Total al 31 de diciembre de 2018	474.346	-	-	474.346

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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

85

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión (continuación)

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

Al 30 de septiembre de 2019 el resultado de la transacción, incluyendo los gastos asociados, arrojó una pérdida de \$ 107.476, la cual se expone en el rubro Venta de propiedades de inversión. Asimismo, el crédito asciende a la suma de \$ 65.101 el cual se expone en el rubro otros créditos corrientes.

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 el crédito de \$86.085 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

86

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	10	732.248	813.306
Marina Río Luján S.A.	10	1.003.906	992.197
SES. S.A.	10	1.247.455	897.705
Limp Ar S.A.	10	106.478	100.406
Newbery 3431 S.A.	10	89	230
Llave de negocio	9	986.106	986.106
América Pavilion S.A.	10	1.198	-
Logística Ambiental Mediterránea	10	31.378	20.061
UTE Hospital Nacional Posadas		165	2.592
UTE Museo Malvinas		1.881	228
Total Inversiones en sociedades		4.110.904	3.812.831

La sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2019 un pasivo por 308.057 con TGLT Uruguay S.A., mientras que al 31 de diciembre de 2018 la misma registraba un saldo de \$ 167.058, en tanto que América Pavilion 8.120 y Altos del Puerto S.A 1.433, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 31).

Nota 9. Plusvalía

	Caputo S.A.I.C.y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2019	1.430.797	1.430.797
Total	1.430.797	1.430.797
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2019		
Pérdida por deterioro	(444.691)	(444.691)
Total	(444.691)	(444.691)
Valor residual al 30 de septiembre de 2019	986.106	986.106

	Caputo S.A.I.C.y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2018	1.430.797	1.430.797
Total	1.430.797	1.430.797
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2018		
Pérdida por deterioro	(444.691)	(444.691)
Total	(444.691)	(444.691)
Valor residual al 31 de diciembre de 2018	986.106	986.106

Por Comisión
Fiscalizadora

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

87

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Sep 30. 2019	Dic 31. 2018	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)		732.248	813.306	Desarrollos inmobiliarios	San Martín 674 1ªA - C.A.B.A. - Rep. Argentina	31/12/2019	915.489	(3.623)	1.574.765	50
Marina Río Luján S.A. (1) (5)	\$100 de 1 voto c/u	1.003.906	992.197	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	88.222	1.541.048	49.99
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(315.294)	(167.058)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. - Montevideo - Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2019	18.778	(196.252)	(324.404)	100
SES S.A. (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.247.455	897.705	Constructora	Cerrito 1070 - Piso 9º Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2019	750	154.547	727.962	50
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	106.478	100.406	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	3.209	200.866	40
América Pavilion S.A. (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.198	(8.120)	Inversiones. explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/05/2019	400	(14.284)	(47.746)	20
Newbery 3431 S.A. (1)	\$1 de 1 voto c/u	89	230	Inversiones. explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2019	400	(667)	(210)	50
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	31.378	20.061	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2019	28.000	37.403	76.737	51

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

88

Por Comisión Fiscalizadora

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

No corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	1.175.378	1.002.009
Metra Puerto Norte	299.071	449.000
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(141.409)	(128.593)
Subtotal Inventarios – No corrientes	1.333.040	1.322.416
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	11.420	6.041
Astor Palermo	16.301	11.872
Forum Alcorta	43.791	58.318
Metra Puerto Norte	308.951	248.983
Otros Proyectos	140	139
Deterioros		
Forum Alcorta	(22.240)	(14.802)
Metra Puerto Norte	(36.413)	(23.812)
Subtotal Inventarios – Corrientes	321.950	286.739
Total Inventarios	1.654.990	1.609.155

Nota 12. Activos por impuestos

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a las Ganancias	78.664	57.592
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	54.752	75.390
Impuesto diferido	30 716.760	696.817
Repetición Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	25.018
Total Activos por Impuestos	850.176	854.817

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Depósitos en garantía en moneda local		255	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36	5.533	7.608
Anticipos a proveedores de obras		-	80.892
Créditos por Canjes		-	377.723
Subtotal Otros créditos – No corrientes		5.788	466.223

Por Comisión
Fiscalizadora

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

89

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto al Valor Agregado		1.803	71.346
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		30.962	34.666
Impuestos Previsionales		4.357	-
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión	36	65.101	6.114
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	36	113.345	-
Seguros a devengar en moneda nacional		568	3
Seguros a devengar en moneda extranjera	36	2.048	3.265
Anticipos a proveedores de obras moneda nacional		518.571	362.101
Anticipos a proveedores de obras moneda extranjera	36	-	152.227
Gastos a rendir		7.445	106.526
Gastos a rendir en moneda extranjera	36	-	6
Gastos a recuperar		2.168	16.463
Gastos a recuperar por expensas		38.999	38.910
Créditos por canjes		84.311	222.224
Depósitos en garantía		72	450
Depósitos judiciales		813	-
Préstamos otorgados		459	48.878
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	-
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	36	1.205	3.021
Anticipos por compra de inmueble		50	-
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		72	140
Créditos Impositivos UTES		5.063	6.333
Créditos varios UTES		9.969	6.574
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	36	15	14
Créditos a cobrar en sentencia judicial		1.963	2.868
Diversos en moneda nacional		18.574	168.669
Diversos en moneda extranjera	36	14.348	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(58.391)	(41.278)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		863.891	1.209.520
Total Otros créditos		869.679	1.675.743

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		40.974	45.711
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		40.974	45.711
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.954.335	1.688.488
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	36	89	36
Deudores por servicios prestados UTE MN		16.516	23.393
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		37.515	18.147
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	36	4.101	7.521
Provisión deudores Incobrables en moneda nacional		(53.542)	(3.853)
Provisión deudores Incobrables en moneda extranjera	36	(1.191)	-
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.957.823	1.733.732
Total Créditos por ventas		1.998.797	1.779.443

Por Comisión
Fiscalizadora

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

90

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	1.716.853	1.708.082
De 3 a 6 meses	1.857	5.360
De 6 a 9 meses	2.527	1.732
De 9 a 12 meses	1.896	2.467
Más de 12 meses	40.974	45.711
Vencido		
Hasta 3 meses	5.447	9.352
De 3 a 6 meses	5.288	-
De 6 a 9 meses	7.157	-
De 9 a 12 meses	222	-
Más de 12 meses	216.576	6.739
	1.998.797	1.779.443

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Caja en moneda nacional		810	1.462
Caja en moneda extranjera	36	-	1.750
Bancos en moneda nacional		4.337	12.858
Bancos en moneda extranjera	36	62.889	1.057.845
Valores a depositar		-	1.756
Fondos comunes de inversión en moneda local		47.223	-
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	36	-	12.910
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		115.259	1.088.581

Nota 16. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	36	-	1.315.563
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		-	1.315.563
Corrientes			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	36	1.518.164	1.520.441
Acreedores varios en moneda extranjera	36	25.341	26.216
Provisión honorarios al Directorio		4.472	8.869
Dividendos a pagar en efectivo		295	406
Aportes a suscribir		13	10
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	41
Otros pasivos		8.284	1.288.836
Otros pasivos – UTES		29.697	53.563
Ingresos diferidos		8.556	11.781
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.594.852	2.910.163
Total Otras cuentas por pagar		1.594.852	4.225.726

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

91

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Pasivos del contrato

No corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Cobros anticipados	623.991	1.750.602
Fondo de equipamiento	3.614	207
Fondo operativo	2	3
Otros pasivos del contrato	19.100	23.407
Impuesto al Valor Agregado	(100.566)	(108.574)
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	546.141	1.665.645
Corrientes		
Cobros anticipados	1.899.919	876.039
Fondo de equipamiento	16.083	21.291
Fondo operativo	5.325	7.064
Impuesto al Valor Agregado	(2.009)	(5.085)
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	1.919.318	899.309
Total Pasivos del contrato	2.465.459	2.564.954

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Obligaciones negociables en moneda extranjera	36	6.035.579	5.991.831
Arrendamiento financiero en moneda nacional		365	2.046
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	36	211	474
Subtotal Préstamos – No Corrientes		6.036.155	5.994.351
Corrientes			
Adelantos en cuenta corriente		79.881	202.283
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	36	299	-
Préstamos recibidos en moneda nacional		8.015	26.699
Obligaciones negociables	36	2.268.802	731.390
Arrendamiento financiero en moneda nacional		2.964	7.293
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	36	350	273
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.360.311	967.938
Total Préstamos		8.396.466	6.962.289

Por Comisión
Fiscalizadora

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

92

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Préstamos (continuación)

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

POR EL EJERCICIO	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Saldos al inicio	6.962.289	2.768.268
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.895.495)	-
Incorporación por adquisición	42.500	80.258
Nuevos desembolsos de préstamos existentes		1.446.843
Intereses devengados	894.850	536.600
Efectos de la variación del tipo de cambio	2.571.308	2.456.363
Adelantos en cuenta corriente	(66.378)	157.115
Pagos de capital	(15.343)	(250.950)
Pagos de intereses	(97.265)	(217.638)
Conversión de Obligaciones Negociables	-	(14.570)
Efectos de conversión de estados financieros		-
Saldos al cierre	8.396.466	6.962.289

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

Nota 19. Otras cargas fiscales

No corrientes	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Plan de pagos impuestos municipales	-	23
Plan de pagos impuestos nacionales	6.553	12.387
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	6.553	12.410
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	12.783	61.121
Impuesto sobre los Bienes Personales	2	-
Impuesto a los Ingresos Brutos	5.404	9.873
Impuesto a los sellos	3.732	3.218
Impuestos provinciales	50.266	23.462
Impuestos municipales	-	4
Plan de pagos impuestos nacionales	3.346	41.799
Plan de pagos impuestos provinciales	-	26
Plan de pagos impuestos municipales	69	267
Otras cargas fiscales UTES	691	772
Provisión impuestos nacionales	18.950	16.583
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes	95.243	157.125
Total Otras cargas fiscales	101.796	169.535

Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Sueldos a pagar	66.395	92.097
Cargas sociales a pagar	24.464	30.394
Deudas sociales UTES	59	78
Provisión para vacaciones	68.963	51.610
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	3.906	-
Anticipos al personal	(199)	(274)
Total Remuneraciones y cargas sociales	163.588	173.905

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

93

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Proveedores en moneda nacional		473.410	353.693
Proveedores en moneda extranjera	36	39.296	4.668
Cheques diferidos		-	192.562
Provisión para gastos en moneda nacional		51.552	143.530
Provisión para gastos en moneda extranjera	36	6.911	46.720
Provisión para obras en moneda nacional		641.096	478.511
Provisión para obras en moneda extranjera	36	1	1
Seguros a pagar en moneda nacional		4	6
Seguros a pagar en moneda extranjera	36	1.296	1.173
Deudas comerciales – UTES		196.928	24.862
Fondo de reparo en moneda nacional		70.563	94.373
Fondo de reparo en moneda extranjera	36	782	850
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		1.481.839	1.340.949
Total Deudas comerciales		1.481.839	1.340.949

Nota 22. Provisiones

	Notas	Reclamos legales	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2019		216.896	216.896	64.590
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(59.377)	(59.377)	-
Saldos incorporados por adquisición de sociedades		-	-	174.432
Altas (I)		15.994	15.994	6.783
Recuperos (I)		(63.843)	(63.843)	-
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	-	(28.909)
Provisiones en moneda nacional		109.670	109.670	216.896
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2019		-	-	514
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	-	(1.136)
Efecto de la variación del tipo de cambio		-	-	622
Provisiones en moneda extranjera		-	-	-
Total Provisiones		109.670	109.670	216.896

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

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

94

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Capital social

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

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Acciones ordinarias integradas totalmente	80.655.424	71.993.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	80.655.424	71.993.485

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

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Ingresos por entrega de bienes	63.478	366.057	17.189	41.680
Ingresos por servicios prestados	4.827.978	3.201	1.813.179	-
Ingresos por venta de bienes de cambio	289.126	-	(5.674)	693
Total Ingresos por actividades ordinarias	5.180.582	369.258	1.824.694	42.373

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Costo por entrega de inventario	128.514	666.738	106.488	176.295
Costos por venta de inventario	278.077	-	658	-
Costos por servicios prestados	3.895.678	381	1.458.604	381
Total Costo de las actividades ordinarias	4.302.269	667.119	1.565.750	176.676

Nota 26. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Sueldos y cargas sociales	96.151	16.007	30.950	938
Otros gastos del personal	3.420	356	(93)	95
Alquileres y expensas	8.728	1.047	795	305
Honorarios profesionales	1.039	7.763	451	478
Impuestos, tasas y contribuciones	173.919	29.454	94.231	2.994
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	-	2.005	-	1.346
Movilidad y viáticos	642	155	415	(2.270)
Gastos de computación y servicios	3.038	883	885	(352)
Gastos de ventas	14	4.744	(68)	(365)
Gastos de publicidad	4.091	8.697	427	4.480
Gastos de oficina	3.755	387	649	110
Gastos de postventa	782	11.373	782	6.970
Gastos generales	-	31	-	-
Seguros	44	-	44	-
Total Gastos de comercialización	295.623	82.902	129.468	14.729

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

95

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Sueldos y cargas sociales	172.103	109.893	67.822	45.746
Otros gastos del personal	4.304	2.457	(268)	930
Alquileres y expensas	21.272	8.228	9.517	2.330
Honorarios profesionales	54.177	27.369	15.258	6.754
Honorarios al Directorio	2.249	1.749	721	488
Honorarios a la Sindicatura	2.410	1.944	799	536
Impuestos, tasas y contribuciones	2.124	1.856	881	558
Gastos de oferta pública	383	9.299	383	7.228
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	21.368	825	5.457	(633)
Movilidad y viáticos	1.229	1.070	935	285
Gastos de computación y servicios	9.974	6.125	4.978	2.670
Gastos de oficina	11.839	4.346	6.393	1.013
Gastos de mantenimiento de equipos	1.147	-	645	-
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	706	-	706
Gastos generales	3.710	-	5	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	43.901	23.653	14.576	7.293
Seguros	2.952	4.749	596	86
Total Gastos de administración	355.142	204.269	128.698	75.990

Nota 28. Resultados financieros

	Pérdida			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	330.885	1.252.348	161.819	248.572
Egresos sobre diferencias cambiarias	(3.313.238)	(5.958.621)	(2.310.462)	(2.881.671)
Total Diferencias de cambio	(2.982.353)	(4.706.273)	(2.148.643)	(2.633.099)
Ingresos financieros				
Intereses - Ingresos financieros	299.323	56.442	182.826	16.074
Resultado generado por Instrumentos financieros - IF	-	41.234	-	41.234
Resultado por venta de acciones	-	-	-	-
Resultado por venta de IT	9.137	21.055	7.296	21.055
Resultado por tenencia de IT	315	16.621	315	6.716
Valor actual de créditos - IF	1.297	892	(162)	(87)
Actualización índices IF	15.119	5.395	4.248	4.615
Total Ingresos financieros	325.191	141.639	194.523	89.607
Costos financieros				
Intereses-Costos financieros	(998.936)	(700.377)	(370.040)	(330.997)
Subtotal Intereses	(998.936)	(700.377)	(370.040)	(330.997)
Otros costos financieros				
Resultado por venta	-	(343)	-	3.067
Valor actual de créditos	(92.287)	(152.312)	(37.754)	(69.929)
Subtotal Otros costos financieros	(92.287)	(152.655)	(37.754)	(66.862)
Total Costos financieros	(1.091.223)	(853.032)	(407.794)	(397.859)
Total Resultados financieros	(3.748.385)	(5.417.666)	(2.361.914)	(2.941.351)

Por Comisión
Fiscalizadora

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

96

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Venta de Bienes de uso	644	210	3	54
Recupero de gastos	6.068	14.462	4.692	2.373
Juicios y otras contingencias	(34.802)	(2.529)	1.686	(2.217)
Condonación de deuda	-	-	-	138
Donaciones	(12)	-	72	-
Recupero de provisión para gastos	-	3.725	-	312
Ventas de otros activos	145.777	168.849	-	(9.762)
Diversos	13.477	2.411	3.718	3.807
Rescisión contratos	56.917	(75.552)	(7.109)	(19.589)
Total Otros ingresos y egresos, netos	188.069	111.576	3.062	(24.884)

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 30 septiembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Impuesto a las Ganancias	165.472	2.208.720
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(145.529)	(689.732)
Total del Impuesto a las Ganancias	19.943	1.518.988

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

Activos / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Quebranto fiscal de fuente nacional	1.547.217	1.060.073
Valuación Inversiones transitorias	(31)	88
Costos financieros	(30.437)	(45.594)
Propiedades, planta y equipo	(2.635)	(7.014)
Intangibles	(9.199)	(16.185)
Leasing	(707)	(142)
Créditos incobrables	(33.838)	5.348
Valuación Propiedades de Inversión	101.861	146.699
Valuación inventarios	(336.067)	(290.542)
Valuación moneda extranjera	32.015	44.083
Obligaciones Negociables Convertibles	(698.663)	(651.425)
Otros créditos	-	(48.638)
Resultados UTES	(162)	(223)
Gratificaciones	18.250	25.129
Pasivos del contrato	287.926	128.955
Provisiones Varias	201.983	335.648
Pasivo por ajuste impositivo	(369.050)	-
Ingresos diferidos	8.297	10.557
Posición neta de activo por Impuesto Diferido	716.760	696.817

Por Comisión
Fiscalizadora

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

97

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(479.370)	1.290.703
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	3.440	29.150
Amortización Rodados	164	-
Gastos no deducibles	168	(2.833)
Honorarios al Directorio	585	(392)
Incobrables	689	-
Intangibles	(2.969)	-
Intereses	1.234	(700)
Valuación de inventarios	-	13.713
Inversiones permanentes	39.405	189.329
Otros	(35.323)	18
Propiedades, planta y equipos	(736)	-
Provisiones	20.111	-
RECPAM	328.639	-
Venta de activos	143.906	-
Impuesto a las Ganancias	19.943	1.518.988

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 30 de junio de 2019 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2019
2019	69.939
2020	56.422
2021	11.281
2022	163.768
2023	468.461
2024	777.346
Total	1.547.217

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 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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

98

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros de período intermedio existe suficiente evidencia para concluir que en el ejercicio fiscal 2019 corresponderá practicar el ajuste por inflación impositivo. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

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.

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	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
En moneda extranjera			
IRSA	36	49.248	44.310
Newbery 3431 S.A.		103.006	-
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		152.254	44.310
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Marina Río Luján S.A.		4.243	256
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	3.389
FDB S.A. en moneda extranjera	36	3.186	2.831
Subtotal		9.890	6.476
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.374	3.449
Otros accionistas		3.528	4.858
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.124
FDB S.A. en moneda extranjera	1 y 36	199.776	173.806
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		9.492	13.116
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	1 y 36	479.586	392.111
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	1 y 36	934.064	811.515
CAPUTO S.A. - PYPSA S.A. - SES S.A UTE		7.099	18.318
Eleprint S.A.		415	571
Logística Ambiental Mediterránea		19.676	16.354
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		14.344	24.205
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		8.529	11.744
Limp Ar Rosario S.A.		-	3.961
Subtotal		1.679.699	1.475.132
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		1.689.589	1.481.608
Total Créditos con partes relacionadas		1.841.843	1.525.918

Por Comisión
Fiscalizadora

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

99

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Notas	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
Altos del Puerto S.A.		-	1.433
America Pavilion S.A.		-	8.120
TGLT Uruguay S.A.		315.294	167.058
Subtotal		315.294	176.612
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		315.294	176.612
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Marina Río Luján S.A.		11.263	395
FDB S.A. en moneda extranjera	36	263.303	237.338
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE		3.147	4.391
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		54.066	2.754
Limp Ar Rosario S.A.		1.907	26.296
Subtotal		333.686	271.174
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		333.686	271.174
Total Deudas con partes relacionadas		648.980	447.786

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	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
AGL S.A.	Cobros recibidos	-	4.505
AGL S.A.	Pagos efectuados	-	(453)
Altos del Puerto S.A.	Aportes Financieros	(129)	6.759
Altos del Puerto S.A.	Compensaciones	1.385	-
America Pavilion S.A.	Cobros recibidos	40.055	-
Fideicomiso Nuevo Quilmes	Cobros por dividendos	-	1.010
FDB S.A.	Cobros recibidos	228	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros por servicios prestados	-	1.236
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros por dividendos	-	9.750
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	13.880	-
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	(14.450)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Préstamos recibidos	-	8.876
Logística Ambiental Mediterránea	Aportes Financieros	-	(14.358)
Logística Ambiental Mediterránea	Préstamos otorgados	(10.799)	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(98.000)	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	464	101
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	10.975	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	-	293.359
Newbery 3431 S.A.	Préstamos otorgados	-	(124.474)
SES S.A.	Dividendos	8.744	-
SES S.A.	Cobros recibidos	-	23.311
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	2.045	-
TGLT Uruguay S.A.	Aportes financieros	-	(821)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	36.716	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	15.350	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	6.204	5.155
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(46)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	3.235	(10.599)
Totales		15.857	203.357

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

100

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia	
		Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
AGL S.A.	Servicios prestados	-	1.873
AGL S.A.	Resultados financieros	-	(154)
Altos del Puerto S.A.	Resultados financieros	-	(7.846)
América Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	(131.258)	-
Directores	Honorarios	-	(1.402)
FDB S.A.	Servicios prestados	51	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(26.110)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.397	1.843
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por Dividendos	13.880	10.502
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos de estructura	-	(3.031)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	4.411	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	103.841	178.869
Newbery 3431 S.A.	Resultados financieros	-	6.369
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(18)
SES S.A.	Resultado por Dividendos	8.744	32.523
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	332.452	(2.841)
Totales		307.408	216.687

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.

Saldos en moneda extranjera							Sep 30, 2019		Dic 31, 2018	
Ente	Línea de crédito	Capital US\$	Vencimiento	Capitalización/Compensación	Desembolso US\$	Tasa	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
FDB S.A. (1)	01-2016	20.000	30/09/2020	-	2.948	5.36%	199.776	-	173.806	-
TGLT Uruguay (1)	01-2015	20.000	30/09/2020	-	14.310	5.36%	934.064	-	811.514	-
MRL (2)	01-2016	2.000	30/09/2020	(2.000)	2.000	0.05%	698	-	628	-
MRL	01-2017	1.000	30/09/2020	(974)	974	0.05%	14	-	12	-
MRL	02-2017	2.000	30/09/2020	(2.000)	2.000	0.05%	48	-	43	-
MRL	03-2017	5.000	30/09/2020	(4.508)	4.885	0.05%	53	-	48	-
MRL	04-2017	5.000	30/09/2020	(4.729)	4.913	0.05%	32.367	-	131.795	-
MRL	01-2018	5.000	30/09/2020	-	5.170	0.05%	296.816	-	155.108	-
							1.463.836	-	1.272.954	-

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

(2) Tasa anual fija

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

101

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	2.141.329	3.316.807
De 3 a 6 meses	133.368	175.441
De 6 a 9 meses	293.600	210.518
De 9 a 12 meses	1.614.308	434.984
Más de 12 meses	1.049.192	1.429.683
Sin plazo establecido	79.660	252.011
Vencido		
Hasta 3 meses	5.447	-
De 3 a 6 meses	5.288	9.460
De 6 a 9 meses	7.157	275
De 9 a 12 meses	222	-
Más de 12 meses	230.924	6.742
	5.560.495	5.835.921

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)	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	2.255.117	3.100.825
De 3 a 6 meses	1.000.496	1.939.783
De 6 a 9 meses	2.000.342	42.037
De 9 a 12 meses	376.544	356.446
Más de 12 meses	6.358.002	7.498.936
Sin plazo establecido	515.043	599.059
	12.505.544	13.537.086

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	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	1.309.313	1.177.924
No devengan intereses	4.251.182	4.657.997
	5.560.495	5.835.921
Tasa promedio nominal anual:	3%	4%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	5.108.655	7.089.099
No devengan intereses	7.396.889	6.447.973
	12.505.544	13.537.086
Tasa promedio nominal anual:	15,75%	18%

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

102

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Patrimonio neto negativo y planes de negocio

TGLT ha incurrido en pérdidas significativas acumuladas durante ejercicios anteriores que han generado patrimonio neto negativo, por lo tanto al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que la recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas convertibles junto con el plan de negocios permitirá revertir la situación descripta.

Nota 34. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

Nota 35. Reclamos

Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

103

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Sep 30. 2019			Dic 31. 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	96	57,39	5.533	7.608
Créditos con partes relacionadas					
Otros Créditos	US\$	858	57,39	49.248	44.310
Total del activo no corriente				54.781	51.918
Activo corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de Propiedad de inversión	US\$	1.134	57,39	65.101	6.114
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	1.975	57,39	113.345	-
Seguros a devengar	US\$	36	57,39	2.048	3.265
Gastos a rendir	US\$	-	57,39	-	6
Fondo operativo a cobrar	US\$	0,26	57,39	15	14
Anticipo a proveedores	US\$	-	-	-	152.227
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	21	57,39	1.205	3.021
Diversos	US\$	250	57,39	14.348	-
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	56	57,39	3.186	2.831
Otros créditos	US\$	28.113	57,39	1.613.426	1.377.432
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	2	57,39	89	36
Deudores por ventas de unidades	US\$	71	57,39	4.101	7.521
Previsión deudores incobrables	US\$	(21)	57,39	(1.191)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	-	57,39	-	1.750
Bancos	US\$	1.096	57,39	62.889	1.057.845
Fondos comunes de inversión	US\$	-	57,39	-	12.910
Total del activo corriente				1.877.371	2.624.972
Total del activo				1.932.152	2.676.890

Por Comisión
Fiscalizadora

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

104

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Rubro	Sep 30. 2019			Dic 31. 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	57,59	-	1.315.563
Depósito en garantía	US\$	96	57,59	5.533	7.608
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	104.803	57,59	6.035.579	5.991.831
Arrendamiento financiero	US\$	4	57,59	211	474
Total del pasivo no corriente				6.041.323	7.315.476
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	26.362	57,59	1.518.164	1.520.441
Acreedores varios	US\$	440	57,59	25.341	26.216
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	4.572	57,59	263.303	237.338
Préstamos:					
Adelantos en cuenta corriente	US\$	5	57,59	299	-
Obligaciones negociables	US\$	39.396	57,59	2.268.802	731.390
Arrendamiento financiero	US\$	6	57,59	350	273
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	682	57,59	39.296	4.668
Provisión para gastos	US\$	120	57,59	6.911	46.720
Provisión para obras	US\$	0,02	57,59	1	1
Seguros a pagar	US\$	23	57,59	1.296	1.173
Fondo de reparo	US\$	14	57,59	782	850
Total del pasivo corriente				4.124.545	2.569.070
Total del pasivo				10.165.868	9.884.546

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

37.1 Riesgos asociados al mercado

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

105

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

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

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

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

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

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

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

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

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

37.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados se ha visto últimamente afectado tanto por situaciones ajenas a la Compañía que dificultaron la obtención y/o refinanciación de créditos, como por el patrimonio neto negativo que los estados financieros reflejan a la fecha. En este sentido, hemos estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que nos permita revertir esta situación de Patrimonio Neto negativo y mejorar nuestro acceso al mercado bancario y de capitales. De esta manera, durante 2019, suscribimos un acuerdo de recapitalización con los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles que contempla un canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas y que a la fecha registra un 65,6% de adhesión. Sin perjuicio de ello, TGLT continúa trabajando, dentro de las condiciones permitidas por la ley aplicable, en conseguir el apoyo de los tenedores que no participaron de las conversaciones previas, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores participantes. Para mayor información véase el punto “I.1.1 Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad. Optimización del Plan de Recapitalización de la Sociedad. Aprobación de aumento de capital de la Sociedad” y “I.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad”, bajo la sección “Hechos relevantes del ejercicio” y “Hechos relevantes posteriores al período” respectivamente de la reseña informativa.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

106

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía deuda denominada en dólares estadounidenses en Argentina por un total de \$177,1 millones, la cual se compone principalmente por la deuda con los antiguos accionistas de Caputo por US\$ 26,4M, la emisión de las Obligaciones Negociables serie XV por US\$ 25 millones y las Obligaciones Negociables emitidas en el tercer trimestre del año 2017 por US\$ 150 millones, de los cuales US\$ 54 millones fueron registrados como patrimonio neto. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera arrojaría un saldo negativo de aproximadamente \$ 143,5 millones, que irían a resultados para el período finalizado el 30 de septiembre de 2019.

Riesgos asociados con tasas de interés

El grupo presenta una reducida exposición a la volatilidad de las tasas de interés ya que aproximadamente \$ 82,8 millones sobre un total de \$ 6.962 millones, 1,19% de nuestros pasivos financieros, están atados a una tasa de referencia BADLAR Privada o tasa de interés de descubierto de los bancos. Estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas, se enviarían a pérdida \$0,8 millones.

Riesgos crediticios

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

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posección 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 3,08% 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

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

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

107

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Acuerdo de recapitalización

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 (i) el canje por acciones ordinarias de la Sociedad (la "Oferta de Canje de Acciones Ordinarias"), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (ii) el canje por Obligaciones 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). Estableciendo también las características preferenciales que tendrán dichas acciones preferidas, en cuanto al cobro de dividendos, cuotas de liquidación y derecho a votos.

Adicionalmente, se prevé que las Acciones Preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descriptas en los Nuevos Acuerdos. A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, serán consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tendrán el derecho de ejercer sus respectivos derechos de preferencia, en los términos previstos por el estatuto de la Sociedad y la Ley de Mercado de Capitales; y (c) las relaciones de canje y precios de suscripción previstos en el Nuevo RSA se encuentran sujetos a lo que en definitiva resuelva 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"). Se deja expresa constancia de que el diferimiento de intereses aplicará única y exclusivamente a los Tenedores IDA que voluntariamente decidan suscribir el Nuevo IDA, por lo que no se diferirán los intereses pagaderos el 15 de agosto de 2019 (y 15 de febrero de 2019, si fuere aplicable) que correspondan a aquellos tenedores de las Obligaciones Convertibles que no hayan suscripto el Nuevo IDA a esa fecha. La Sociedad sigue trabajando, con el objetivo conseguir el apoyo de los tenedores de Obligaciones Convertibles que hasta el momento no han suscripto los Nuevos Acuerdos, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores aceptantes de los mismos.

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.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

108

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Acuerdo de recapitalización (continuación)

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 establecen ciertos hitos a ser cumplidos en el proceso de implementación del Plan de Recapitalización Optimizado próximamente, 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; (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles; (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A; (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B; y (v) el ejercicio de la Opción; todo ello a fin de completar la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado a la mayor brevedad posible.

Lo mencionado en este acuerdo fue aprobado por la Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo el 10 de septiembre, según lo detallado en la Nota 43 en los estados financieros consolidados.

Nota 39. Hechos posteriores

Con fecha 30 de octubre de 2019 la CNV autorizó, entre otras cosas, la oferta pública de hasta 80.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase A, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 92.000.000, representativas de hasta valor nominal 92.000.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el aporte del 100% de las acciones de La Maltería S.A. por parte de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (conforme los términos del Acuerdo suscripto con esa sociedad el 8 de agosto de 2019); y/o por capitalización de deudas, mediante la capitalización del capital e intereses y los demás montos adeudados por la sociedad bajo cualquiera de las Series de Obligaciones Negociables con colocación privada, cuya emisión fue aprobada por el Directorio de la Sociedad el 15 de julio de 2019 (conforme los términos del Acuerdo suscripto con PointArgentum Master Fund LP el 8 de agosto de 2019).

También autorizó a TGLT la oferta pública de hasta 250.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase B, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho al cobro de dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 287.500.000, representativas de hasta valor nominal 287.500.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el canje por acciones ordinarias y/o mediante canje por Obligaciones Negociables subordinadas, convertibles en acciones, emitidas por la sociedad el 3 de agosto de 2017 y/o por los derechos de intereses diferidos bajo esas Obligaciones Convertibles.

Lo autorizado anteriormente se encontraba condicionado a la presentación y conformidad por parte de la CNV del prospecto definitivo de emisión, adecuado a las observaciones formuladas en el expediente suscripto y al resto de los requerimientos efectuados en el expediente, con lo cual con fecha 1° de noviembre de 2019 TGLT ha publicado a través de la CNV, MAE y ByMA el prospecto y prospecto resumido.

Por otro lado el 1° de noviembre de 2019 en la reunión de Directorio de la Sociedad se resolvió, entre otros temas, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Convertibles en nuevas acciones ordinarias por US\$ 150.000.000 con vencimiento en 2027, autorizadas por Resolución N° 18.773 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), y emitidas bajo el convenio de fideicomiso de fecha 3 de agosto de 2017 celebrado entre TGLT, The Bank of New York Mellon (el "Fiduciario") y Banco Santander Río S.A., conforme fuera modificado por la enmienda de fecha 20 de abril de 2019 (ese convenio, el "Indenture"), a ser celebrada el 22 de noviembre de 2019, donde se trataran los temas indicados en la Reseña Informativa.

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, además de los mencionados anteriormente, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

109

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
2. No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2019 se expone en Nota 36 a los estados financieros separados.
 - b) No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 30 de septiembre de 2019 (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 – PYPESA 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 20 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

110

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
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 30 de septiembre de 2019, la Sociedad posee cuatro inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dos inmuebles en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 2.535.436 como no corriente y \$.226.227 corrientes.

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

8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la presentación de los presentes estados financieros.

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

10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 114.105

11. Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$ 3.079.679. A dicha fecha, la Sociedad había excedido 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 30 de septiembre de 2019, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

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

111

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
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 consorcio	Incendio Edificio Astor Núñez	-	55.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Palermo	-	62.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Forum Puerto Norte	146.776	-
Integral de Comercio	Incendio Oficinas Miñones 2177	-	7.466
Seguro Automotor	Rodados	15.274	-
Seguro Técnico	Maquinarias y equipos pesados	-	6.273
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción METRA PUERTO NORTE	-	14.000
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción ASTOR SAN TELMO	-	54.000
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción CNEA	930.528	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción AMERICAN PAVILION	-	38.217
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción NASA - ATUCHA 1	878.186	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción UPCN ITOIZ	364.913	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción SWISS MEDICAL	128.926	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción A2000 - EZEIZA	103.573	-
Operaciones	Responsabilidad Civil Errores y Omisiones	-	7.500
Operaciones	Responsabilidad Civil Directores y Gerentes	-	15.000
Operaciones	Responsabilidad Civil Construcción MADERO HARBOUR	-	1.000
Operaciones	Responsabilidad Civil Ariel A2000 - EZEIZA	-	250
Operaciones	Responsabilidad Civil Construcción PAPELERA DEL PLATA	-	1.000
Caución	Ejecución de Contratos	697.187	4.000
Caución	Anticipos Financieros	648.826	-
Caución	Sust. Fondo de Reparación	533.205	-
Caución	Garantía de alquiler	1.573	-

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. El capital social está representado por acciones ordinarias únicamente.
18. De acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, el estatuto social y la Resolución General N° 368/2001 de la Comisión Nacional de Valores debe transferirse a reserva legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital reexpresado en moneda constante. Adicionalmente el pago de los dividendos se encuentra restringido en base a lo mencionado en la Nota 21 de los Estados financieros consolidados.

Por Comisión
Fiscalizadora

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

112

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro José Argerich
Presidente

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

A los Señores Presidente y Directores de

TGLT S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios individuales condensados adjuntos de TGLT S.A. (en adelante, mencionada indistintamente como “TGLT S.A.” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2019, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 39.
- b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de TGLT S.A. con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 49.

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS – Continuación

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 son parte integrante de los estados financieros intermedios individuales y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados actuales.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

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

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

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) Tal como se describe en las notas 33 y 46 “Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, la Sociedad ha incurrido en pérdidas acumuladas que han generado un patrimonio neto negativo de miles de \$ 3.327.053, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, posee un capital de trabajo negativo de miles \$ 3.109.995 y miles \$ 4.653.272, para los estados financieros intermedios separados y consolidados, respectivamente. Sumado a lo anterior, la Dirección de la Sociedad describe en las notas 31 y 29, a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.689.589 y miles \$ 549.320, también respectivamente, de “Créditos con partes relacionadas”. Consecuentemente, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, y la continuidad del negocio, dependerán de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad y de la conversión exitosa de sus deudas en capital tal lo descrito en la nota 38 y 48 a los estados financieros intermedios condensados consolidados. Esta circunstancia indica la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como “Empresa en funcionamiento” y, por lo tanto, la empresa podría no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios. Los estados contables separados y consolidados por el período terminado al 30 de septiembre de 2019, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias, ni los planes de la Dirección para revertir esa situación.
- ii) Tal como se describe en las notas 30 y 28 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuesto Diferido (incluyendo los quebrantos impositivos), el Impuesto al Valor Agregado, y otros créditos fiscales. Su recuperabilidad dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las proyecciones del negocio preparadas por la Dirección. Respecto del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto Diferido, no hemos podido obtener el soporte de su recuperabilidad, ni de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de sus proyecciones. Consecuentemente, no hemos podido determinar si los importes registrados por los impuestos descriptos precedentemente en este párrafo deberían ser ajustados.
- iii) La Sociedad ha medido sus participaciones en “Inversiones en sociedades” al método de la participación de la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, cuyo detalle se incluye en las notas 8 y 45 a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente. No obstante, para la determinación del valor de las participaciones en SES S.A. por miles \$ 1.247.455 y en Limp Ar S.A. por miles \$ 106.478, no se consideró ciertos procedimientos propios que resultan aplicables en la contabilización de la adquisición de una inversión en una asociada.

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES - Continuación

Dicha norma requiere que, al medir la inversión o la participación en los resultados de las asociadas, se identifique el valor de los activos y pasivos imputados en la fecha de la adquisición, para poder determinar y contabilizar los ajustes que la asociada no haya reconocido en sus estados financieros.

Específicamente para la valuación de la inversión en SES S.A., la misma fue reexpresada a partir del primer trimestre de 2019, pero solo parcialmente para saldos anteriores a dicho cierre, no cumpliendo, en consecuencia, con lo requerido por la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

Respecto a la participación en Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.003.906, no hemos podido aplicar procedimientos de revisión limitada sobre los activos y pasivos de dicha sociedad y tener acceso a los papeles de trabajo utilizados para la determinación del valor patrimonial proporcional.

Al respecto de todo lo anteriormente descrito, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar cuáles hubieran sido los valores de dichas inversiones en sociedades de haber aplicado correctamente el método de la participación. Por lo tanto, no hemos podido determinar si estos importes deberían ser ajustados y el impacto sobre el resultado del presente período.

iv) Tal como describe en las notas 9 y 11 en los estados financieros intermedios condensados separados y en las notas 7 y 8 en los estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad posee miles \$ 986.106 y \$ 430.200 correspondientes al concepto plusvalía e inventario del proyecto Metra Puerto Norte, respectivamente. La Dirección de la Sociedad determinó que dichos activos no deben ser desvalorizados. No obstante, no hemos podido obtener el soporte de su recuperabilidad, ni de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de sus proyecciones.

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

vi) Tal como se describe en las notas 22 y 18 a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantenía registradas al inicio del período provisiones por reclamos legales, y contratos onerosos, que incluyen miles de \$ 122.830, relacionados con las contingencias que se generaron en la combinación de negocios por la adquisición de Caputo S.A.I.C. y F. Si bien hemos obtenido respuesta de uno de los asesores legales de la Compañía confirmando los montos a provisionar en relación a las mencionadas contingencias, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente al inicio del período, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias a dicha fecha, y si el cargo a resultado de las provisiones por el período de nueve meses es el correcto.

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES - Continuación

Adicionalmente, no hemos podido obtener respuesta al 30 de septiembre de 2019, de todos los asesores legales de la Sociedad y, en consecuencia, no hemos podido determinar si el saldo de la provisión al inicio del período, según lo descrito en el párrafo anterior, y el cargo a resultados, o saldo al cierre del período, debieran ser ajustados.

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

5. CONCLUSIÓN

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

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

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- i) Nota 37: “Riesgos – gestión del riesgo financiero”, relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos;
- ii) Nota 34: “Riesgos – gestión del riesgo financiero”, relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos;

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación**7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES**

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

- a) los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Sección 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;
- b) las cifras de los estados financieros intermedios condensados separados de la Sociedad controlante, mencionados en la Sección 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del mes de julio de 2019 a septiembre 2019, que a la fecha aún no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios condensados consolidados, mencionados en la Sección 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados individuales de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios individuales condensados requerida por el artículo 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y por el artículo 12 °, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2019 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de TGLT S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 12.285.180,40, siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
TGLT S.A.

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 30 de septiembre de 2019.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2019.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2019.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados, correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- k) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- l) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y a los períodos de 9 y 3 meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

III. ALCANCE DE LA REVISIÓN LIMITADA

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión limitada de fecha 8 de noviembre de 2019 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan que, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de los apartamientos a las normas, las limitaciones al alcance, y la falta de exposición de información descriptas en el capítulo siguiente, nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de TGLT S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

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

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

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

i) Tal como se describe en las notas 33 y 46 “Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, la Sociedad ha incurrido en pérdidas acumuladas que han generado un patrimonio neto negativo de miles de \$ 3.327.053, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, posee un capital de trabajo negativo de miles \$ 3.109.995 y miles \$ 4.653.272, para los estados financieros intermedios separados y consolidados, respectivamente. Sumado a lo anterior, la Dirección de la Sociedad describe en las notas 31 y 29, a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.689.589 y miles \$ 549.320, también respectivamente, de “Créditos con partes relacionadas”. Consecuentemente, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, y la continuidad del negocio, dependerán de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad y de la conversión exitosa de sus deudas en capital tal lo descrito en la nota 38 y 48 a los estados financieros intermedios condensados consolidados. Esta circunstancia indica la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como “Empresa en funcionamiento” y, por lo tanto, la empresa podría no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios. Los estados contables separados y consolidados por el período terminado al 30 de septiembre de 2019, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias, ni los planes de la Dirección para revertir esa situación.

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

iii) La Sociedad ha medido sus participaciones en “Inversiones en sociedades” al método de la participación de la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, cuyo detalle se incluye en las notas 8 y 45 a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente. No obstante, para la determinación del valor de las participaciones en SES S.A. por miles \$ 1.247.455 y en Limp Ar S.A. por miles \$ 106.478, no se consideró ciertos procedimientos propios que resultan aplicables en la contabilización de la adquisición de una inversión en una asociada.

Dicha norma requiere que, al medir la inversión o la participación en los resultados de las asociadas, se identifique el valor de los activos y pasivos imputados en la fecha de la adquisición, para poder determinar y contabilizar los ajustes que la asociada no haya reconocido en sus estados financieros.

Específicamente para la valuación de la inversión en SES S.A., la misma fue reexpresada a partir del primer trimestre de 2019, pero solo parcialmente para saldos anteriores a dicho cierre, no cumpliendo, en consecuencia, con lo requerido por la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

Respecto a la participación en Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.003.906, no hemos podido aplicar procedimientos de revisión limitada sobre los activos y pasivos de dicha sociedad y tener acceso a los papeles de trabajo utilizados para la determinación del valor patrimonial proporcional.

Al respecto de todo lo anteriormente descrito, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar cuáles hubieran sido los valores de dichas inversiones en sociedades de haber aplicado correctamente el método de la participación. Por lo tanto, no hemos podido determinar si estos importes deberían ser ajustados y el impacto sobre el resultado del presente período.

iv) Tal como describe en las notas 9 y 11 en los estados financieros intermedios condensados separados y en las notas 7 y 8 en los estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad posee miles \$ 986.106 y \$ 430.200 correspondientes al concepto plusvalía e inventario del proyecto Metra Puerto Norte, respectivamente. La Dirección de la Sociedad determinó que dichos activos no deben ser desvalorizados. No obstante, no hemos podido obtener el soporte de su recuperabilidad, ni de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de sus proyecciones.

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

vi) Tal como se describe en las notas 22 y 18 a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantenía registradas al inicio del período provisiones por reclamos legales, y contratos onerosos, que incluyen miles de \$ 122.830, relacionados con las contingencias que se generaron en la combinación de negocios por la adquisición de Caputo S.A.I.C. y F. Si bien hemos obtenido respuesta de uno de los asesores legales de la Compañía confirmando los montos a provisionar en relación a las mencionadas contingencias, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente al inicio del período, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias a dicha fecha, y si el cargo a resultado de las provisiones por el período de nueve meses es el correcto.

Adicionalmente, no hemos podido obtener respuesta al 30 de septiembre de 2019, de todos los asesores legales de la Sociedad y, en consecuencia, no hemos podido determinar si el saldo de la provisión al inicio del período, según lo descrito en el párrafo anterior, y el cargo a resultados, o saldo al cierre del período, debieran ser ajustados.

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

V. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo III, y excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de los apartamientos a las normas, las limitaciones a nuestro alcance, y la falta de exposición de información descriptas precedentemente; estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de TGLT S.A. al 30 de septiembre de 2019 y sus estados financieros consolidados intermedios condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en las notas 37 y 34 “Riesgos – gestión del riesgo financiero” a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados respectivamente, relacionadas a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de noviembre de 2019.

Ignacio Arrieta
Comisión Fiscalizadora