



TGLT S.A.

**Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables
por un monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta US\$ 50.000.000 (o su equivalente en
otras monedas)**

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

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

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

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

La creación del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de diciembre de 2011 y por reunión de directorio de fecha 21 de diciembre de 2011 y la prórroga del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de abril de 2017 y por reunión de Directorio de fecha 10 de noviembre de 2017. El Programa tiene una duración de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de su vencimiento, la cual ha sido prorrogada mediante Resolución N° RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV de la CNV que autoriza la prórroga de vigencia del mismo hasta el 12 de julio de 2022. La actualización de la información contable y financiera contenida en este Prospecto Resumido ha sido resuelta mediante Acta de Directorio de fecha 8 de abril de 2020.

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo este Programa calificarán como “obligaciones negociables simples” bajo la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, con sus modificaciones (la “Ley de Obligaciones Negociables”) y gozarán de los beneficios establecidos en dicha ley y estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento. Las Obligaciones Negociables se emitirán y colocarán de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, según fuera modificada y/o complementada (la “Ley de Mercado de Capitales”), la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus enmiendas (T.O. 1984) y las normas de la CNV (N.T. Resolución General N° 622/2013) y sus modificatorias y complementarias y los criterios interpretativos de dicho organismo (las “Normas de la CNV”), y demás normas modificatorias y/o complementarias que resulten aplicables y tendrán derecho a los beneficios establecidos en dichas normas.

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

Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto Resumido, en el Prospecto y en los

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

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

La distribución de este Prospecto Resumido, el Prospecto o cualquier parte del mismo, incluyendo cualquier Suplemento de Precio, y la oferta, venta y entrega de las Obligaciones Negociables en ciertas jurisdicciones podría estar restringida por ley. Nosotros y los colocadores que sean designados conforme un Suplemento de Precio instamos a las personas que tengan acceso a este Prospecto Resumido a tomar conocimiento de dichas restricciones y observarlas. Este Prospecto Resumido no constituye una oferta de venta ni una invitación a realizar ofertas de compra de Obligaciones Negociables en ninguna jurisdicción, dirigida a ninguna persona a quien resulte ilícito realizar una oferta o invitación tal, y este Prospecto Resumido no constituye una invitación para suscribir o comprar Obligaciones Negociables. El presente Prospecto Resumido está destinado exclusivamente a la oferta de las Obligaciones Negociables en la Argentina de conformidad con las Normas de la CNV. A los efectos de la oferta o colocación de Obligaciones Negociables fuera de la Argentina se utilizarán prospectos sustancialmente similares al presente redactados en idioma inglés de conformidad con la normativa legal aplicable.

La inversión en las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa implica ciertos riesgos que ustedes deberán considerar antes de realizar tal inversión. Véase “Factores de Riesgo”. El Suplemento de Precio correspondiente podrá contener factores de riesgo adicionales los cuales se deberán analizar conjuntamente con los incluidos en el presente Prospecto Resumido.

El presente Prospecto Resumido, el Prospecto actualizado y los estados contables incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones 2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires (una vez levantadas las medidas sanitarias de aislamiento obligatorio, dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires) y en la página web www.tgl.com. Asimismo, dicha documentación podrá consultarse ingresando a la página web de la CNV, www.cnv.gob.ar.

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

La fecha de este Prospecto es 5 de noviembre de 2020.

ÍNDICE

ÍNDICE	3
AVISO A INVERSORES	4
INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE PROSPECTO	5
INFORMACIÓN RELATIVA A HECHOS FUTUROS	6
CALIFICACIÓN DE RIESGO	8
I. INFORMACIÓN DEL EMISOR	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
II. DESCRIPCIÓN DE LA ECONOMÍA MUNDIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES NEGOCIABLES	9
IV. FACTORES DE RIESGO	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
V. POLÍTICAS DE LA EMISORA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
VI. INFORMACIÓN SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
VII. ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
VIII. ANTECEDENTES FINANCIEROS	14
IX. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES NEGOCIABLES	47
X. DE LA OFERTA Y NEGOCIACIÓN	54
XI. INFORMACIÓN ADICIONAL	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

AVISO A INVERSORES

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

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

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

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

Se advierte al público inversor que la inversión en las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa implica ciertos riesgos que deberán ser considerados antes de realizar tal inversión. Por lo tanto se sugiere la revisión completa de la Sección “Factores de Riesgo” y, particularmente, se recomienda la lectura de la subsección “El impacto de algunas medidas económicas, fiscales y legislativas nacionales en el corto, mediano y largo plazo, es incierto - Resoluciones dictadas por el Gobierno Nacional en torno a la Pandemia del COVID-19”, que contiene información detallada sobre la actual situación de la pandemia del COVID-19 y su impacto sobre la Emisora, como así también, se recomienda la lectura detenida y acabada de la información relacionada con la pandemia en las distintas secciones de este Prospecto.

DEFINICIONES

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

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

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

INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE PROSPECTO RESUMIDO

Información de Mercado y Otros Datos Estadísticos

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

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

Descripción General

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

Las referencias a los “**ejercicios 2019, 2018 y 2017**” corresponden a los ejercicios contables finalizados el 31 de diciembre de cada uno de los años mencionados.

Las referencias a los “**períodos al 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019**” corresponden a los períodos de seis meses contables finalizados el 30 de junio de cada uno de los años mencionados.

Redondeo

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

INFORMACIÓN RELATIVA A HECHOS FUTUROS

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

- cambios en las condiciones generales económicas, financieras, comerciales, políticas, legales, sociales u otras condiciones en general en Argentina o en cualquier otra parte de América latina o cambios en los mercados desarrollados o emergentes;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar políticas o tendencias hacia los préstamos o inversiones en Argentina o a empresas argentinas, incluyendo volatilidad esperada o inesperada, o volatilidad en los mercados financieros nacionales e internacionales;
- cambios en las condiciones de negocios y las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, incluyendo la inflación;
- las fluctuaciones en las tasas de interés de Argentina;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio del Peso;
- los controles de cambios y las restricciones sobre las transferencias de divisas al exterior;
- los cambios en las leyes y reglamentaciones aplicables al sector o a nuestra actividad, así como nuevas leyes y reglamentaciones relacionadas con bienes raíces, impuestos y zonificación;
- nuestra capacidad de implementar nuestra estrategia operativa y plan de negocios;
- el aumento en nuestros costos y gastos;
- nuestra capacidad de obtener licencias y aprobaciones, autorizaciones y permisos gubernamentales para nuestros desarrollos;
- nuestra capacidad de financiar necesidades de capital de trabajo y la disponibilidad de financiamiento en condiciones comercialmente aceptables para nuestras operaciones;
- el éxito de nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- los cambios en los precios del mercado inmobiliario, en la demanda y preferencias de los clientes, y la situación patrimonial y financiera de nuestros clientes y su capacidad para obtener financiamiento;
- la competencia en el sector inmobiliario u otros sectores relacionados;
- variaciones en los precios del mercado de bienes raíces;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento para nuestras operaciones;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, materia prima, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- la pronunciada disminución en el nivel de recaudación fiscal y de actividad económica como consecuencia de las medidas tomadas por el Gobierno Argentino para evitar la propagación del COVID-19 y salvaguardar la salud pública;
- el surgimiento y propagación de una enfermedad a nivel pandémico o una amenaza de salud pública similar, como la pandemia de COVID-19 podría tener un efecto material adverso en la economía argentina y global, así como en nuestro negocio, condición financiera y el resultados de nuestras operaciones;
- la imposibilidad de mensurar un impacto específico con respecto a la construcción del proyecto Astor San Telmo;
- las salvedades contables esgrimidas por los auditores externos a los correspondiente estados financieros; y
- los factores de riesgo descriptos en la sección “*Factores de Riesgo*”.

Este Prospecto Resumido contiene información relevante respecto de nuestras operaciones y rendimiento financiero. Al revisar esta información, se advierte al inversor que los resultados anteriores no garantizan ni son indicativos de los resultados futuros, y no podemos asegurar la obtención de resultados comparables en el futuro. En general, nuestras proyecciones se basan en las opiniones de nuestro directorio. Estas proyecciones solamente son estimaciones de resultados futuros que fueron realizadas en base a conclusiones que existían en la fecha en que fueron formuladas. No podemos garantizar que se alcanzarán los resultados proyectados o que no cambiarán significativamente. Por otra parte, las condiciones futuras podrán requerir la consideración de factores diferentes que los considerados originalmente al desarrollar la información incluida en este Prospecto Resumido, y por lo tanto no nos es posible garantizar que se obtendrán los resultados previstos. Las proyecciones y resultados reales podrían diferir si los hechos y circunstancias no se desarrollan según lo previsto, y estas diferencias podrían ser significativas y tener un efecto negativo en nuestras operaciones y nuestra situación patrimonial. Asimismo, las condiciones económicas en general, que no pueden preverse, podrán también tener un efecto negativo en las proyecciones realizadas. El inversor no debería basar su decisión de invertir en las Obligaciones Negociables en cualquier información incluida en este Prospecto Resumido respecto de resultados futuros.

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

CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

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

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

La agencia Fix Scr, filial de Fitch Ratings, califica a las obligaciones negociables emitidas por la Compañía en “BBB-“ a escala nacional, on perspectiva “Negativa”.

Fix Scr considera que los riesgos del sector construcción se han amplificado ante los efectos negativos en la economía de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional para controlar la propagación del COVID-19 en Argentina. Desde noviembre de 2019, Fix Scr había anticipado una tendencia negativa ante un nivel de actividad esperado fuertemente deteriorado por las restricciones presupuestarias del gobierno nacional, provocando el retraso en las cobranzas con los principales comitentes del sector público. Para los próximos años, Fix Scr espera que aproximadamente el 90% de la generación de fondos de TGLT provengan del segmento de construcción. En el sector inmobiliario, los efectos de la cuarentena obligatoria continuarán profundizando el deterioro de los últimos dos años con bajos niveles de ventas exacerbados por el control de cambios iniciado en 2019 y la casi inexistencia del crédito hipotecario, parcialmente mitigado por la reducción de los costos de construcción.

Para mayor información, el reporte de Fix Scr se encuentra disponible en <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=626>.

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Información sobre la Emisora*” del Prospecto.

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

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Descripción de la Economía Mundial y el Mercado Inmobiliario y de la Construcción en Argentina*” del Prospecto.

III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES NEGOCIABLES

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

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

monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable.

Pago de Capital e Intereses

Según se especifique en el Suplemento de Precio aplicable, si cualquier pago respecto de las Obligaciones Negociables vence en un día que, en cualquier lugar de pago, no es un Día Hábil, entonces en ese lugar de pago, no será necesario realizar dicho pago en esa fecha, sino que podrá realizarse en el siguiente Día Hábil, con el mismo efecto que si hubiera sido realizado en la fecha establecida para dicho pago, y no se devengarán intereses sobre dicho pago por el período transcurrido desde y después de dicha fecha. Los intereses sobre las Obligaciones Negociables podrán calcularse en base a un año de 360 días, de doce meses de 30 días, si así lo dispusiera el Suplemento de Precio aplicable. Se entenderá por Día Hábil aquel que no fuera un día en que las entidades bancarias de la Ciudad de Buenos Aires estén autorizadas u obligadas a permanecer cerradas por ley, decreto del Poder Ejecutivo u orden gubernamental. El Suplemento de Precio podrá modificar y/o completar esta definición cuando la colocación involucrare otros mercados.

Rescate

El Suplemento de Precio aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase puedan ser rescatadas a opción nuestra y/o a opción de los tenedores, en forma total o parcial al precio o a los precios que se especifiquen en el Suplemento de Precio aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a *pro rata* entre los tenedores. Véase “*Descripción de los Valores Negociables—Rescate a Opción de Nuestra Compañía*”.

Rescate por Cuestiones Impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en su totalidad, no en forma parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Precio. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. Véase “*Descripción de los Valores Negociables—Rescate por Cuestiones Impositivas*”.

Recompra de Obligaciones Negociables

La Compañía y sus Subsidiarias podrán en cualquier momento comprar o de otro modo adquirir cualquier obligación negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podrán revenderlas o enajenarlas en cualquier momento; teniendo en cuenta que, para determinar en cualquier momento si los tenedores del monto de capital requerido de Obligaciones Negociables en circulación han formulado o no una solicitud, demanda, autorización, instrucción, notificación, consentimiento o dispensa, las Obligaciones Negociables mantenidas por la Compañía y sus Subsidiarias no se computarán y se considerarán fuera de circulación. Véase “*Descripción de los Valores Negociables—Compra de Obligaciones Negociables por parte de la Compañía*”

Rango de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones simples no convertibles en acciones, directas con garantía común, no subordinadas de la Compañía, y tendrán el mismo grado de privilegio que las demás deudas quirografarias y no subordinadas de la Compañía, presentes o futuras. Dado que las Obligaciones Negociables son con garantía común, la Compañía responderá con todo su patrimonio menos con los bienes dados en garantía especial de cualquier otra deuda de la Compañía por hasta el monto garantizado de los bienes. El Suplemento de Precio aplicable dispondrá o no, que las Obligaciones Negociables serán

	obligaciones garantizadas o no garantizadas y subordinadas o no subordinadas
Calificaciones de riesgo	El Programa no cuenta con calificación de riesgo. TGLT podrá calificar cada una de las series o clases de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa con una o dos calificaciones conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Ver “ <i>Calificación de Riesgo</i> ”.
Deducciones y/o retenciones de impuestos	Los pagos sobre las Obligaciones Negociables se efectuarán sin deducciones ni retenciones por, o a cuenta de, impuestos argentinos, nacionales, provinciales o municipales, salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio. En caso de exigirse dichas deducciones o retenciones, la Compañía habrá de pagar los montos adicionales que resulten necesarios a fin de que los obligacionistas reciban los mismos montos que hubieran recibido en el caso de no haberse exigido dichas retenciones o deducciones.
Destino de los Fondos	Los fondos netos provenientes de la emisión de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables serán aplicados por TGLT a uno o más de los siguientes propósitos, siempre de acuerdo con los requerimientos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables: (i) capital de trabajo, (ii) inversiones en activos físicos situados en la República Argentina, (iii) refinanciación de pasivos, y (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, siempre que tales sociedades controladas o vinculadas destinen los fondos recibidos tal como se especifica en (i), (ii) o (iii) precedentes.
Ciertos Compromisos	Bajo el Programa, la Compañía asume determinados compromisos que, entre otros, disponen la entrega de determinada información contable y certificados de funcionarios de la Compañía. Remitirse a “ <i>Descripción de los Valores Negociables – Ciertos Compromisos de la Compañía</i> ”.
Asambleas, Modificación y Dispensa	En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes. Consecuentemente, por analogía, de acuerdo a lo dispuesto por la CNV, se podrá utilizar el marco regulatorio basado en la Resolución General 830/2020, mientras dure la emergencia sanitaria, para el caso de las Asambleas de Obligacionistas, permitiendo celebrar reuniones a distancia a través de medios digitales, aun en los supuestos en que el estatuto social no las hubiera previsto, siempre que se cumplan los ciertos recaudos mínimos. El Suplemento de Precio respectivo deberá contener disposiciones sobre quórum y mayorías, en su caso, estableciendo aquellas modificaciones o dispensas que podrán ser aprobadas por las mayorías establecidas para las asambleas extraordinarias y podrá habilitar la posibilidad de obtener el consentimiento de los obligacionistas sin necesidad de celebración de asamblea por intermedio de un medio fehaciente que asegure a todos los obligacionistas la debida información previa y el derecho a manifestarse. Para mayor información, véase la sección “ <i>Descripción de los Valores Negociables—Asamblea-Modificaciones a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables</i> ” de este Prospecto.
Fiduciario	Las Series y/o Clases podrán contar con un fiduciario, con los alcances del Artículo 13 de la Ley de Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo que determine el Suplemento de Precio respectivo.

Listado y Negociación

La Compañía podrá oportunamente solicitar el listado de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en el ByMA y su listado y negociación en el MAE y/o en cualquier otro mercado autorizado de la República Argentina y/o el exterior según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente.

Colocadores

La Compañía podrá designar a las entidades que actuarán como colocadores de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables a ser emitida bajo el Programa.

Colocación de las Obligaciones Negociables

La colocación de cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se hará sobre la base de una suscripción en firme o una colocación en base a los mejores esfuerzos, según lo acordado entre la Compañía y los colocadores respectivos.

El Suplemento de Precio respectivo especificará los nombres y las direcciones de dichos colocadores, y los términos de colocación acordados por la Compañía con los mismos, los que observarán los requisitos establecidos en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

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

Forma

Según lo permitan las normas aplicables, las Obligaciones Negociables podrán ser escriturales, estar representadas en forma cartular definitivas al portador o nominativas (y en este último caso, ser endosables o no), siempre que así lo permita la normativa aplicable, o estar representadas en certificados globales (para su depósito con depositarios autorizados por las normas vigentes de la jurisdicción que corresponda), según se especifique en el Suplemento de Precio aplicable. De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 24.587, actualmente los valores negociables privados emitidos en Argentina deben ser nominativos no endosables.

Acción Ejecutiva:

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

Factores de Riesgo

Véase “*Factores de Riesgos*” en el presente Prospecto y en el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos involucrados con una inversión en las Obligaciones Negociables.

Ley Aplicable. Jurisdicción

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

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

IV. FACTORES DE RIESGO

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

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda a los accionistas de la Sociedad y al público en general revisar cuidadosamente la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto.

V. POLÍTICAS DE LA EMISORA

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda a los accionistas de la Sociedad y al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Políticas de la Emisora*” del Prospecto

VI. INFORMACIÓN SOBRE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES, GERENTES, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda a los accionistas de la Sociedad y al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Información sobre Directores y Administradores, Gerentes, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización*” del Prospecto.

VII. ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda a los accionistas de la Sociedad y al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Estructura de la Emisora, Accionistas o Socios y Partes Relacionadas*” del Prospecto.

VIII. ANTECEDENTES FINANCIEROS

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

La información contable auditada para los ejercicios 2019, 2018 y 2017 ha sido extraída de los estados contables auditados por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International (la información contable para los ejercicios 2019, 2018 y 2017 se define como los “**Estados Contables Auditados**”).

La información contable para los períodos intermedios de tres meses al 30 de junio de 2020 y 2019 ha sido extraída de los estados contables consolidados y cuentan con informe de revisión limitada emitido por el estudio Adler, Hasenclever & Asociados, firma miembro de Grant Thornton International.

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

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

Nuestros estados financieros intermedios finalizados al 30 de junio de 2020 han sido publicados por la Autopista de la Información Financiera bajo el no. de presentación 2649008, formando parte del presente Prospecto Resumido.

Asimismo, nuestros estados financieros anuales finalizados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 han sido publicados por la Autopista de la Información Financiera bajo los ID 2585941 (2019), 4-2446540-D (2018) y 4-561142-D (2017), formando parte del presente Prospecto Resumido.

Contexto Económico – Pandemia de COVID-19

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

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

En la Argentina, el Poder Ejecutivo Nacional emitió el DNU 297/2020, que establece para todas las personas que habitan en el país o se encuentran en él en forma temporaria, la medida de "aislamiento social, preventivo y obligatorio". Inicialmente, la vigencia de esta medida estaba prevista a partir del 20 de marzo hasta el 31 de marzo de 2020, inclusive del corriente año. Sin embargo, dicho plazo fue prorrogado sucesivas veces por el Gobierno Nacional hasta el 30 de agosto, inclusive (el cual podría extenderse hasta que se controle la situación epidemiológica). Dicha medida obedece a que toda vez que no se cuenta con un tratamiento antiviral efectivo, ni con vacunas que prevengan el virus, las medidas de aislamiento y distanciamiento social obligatorio revisten un rol de vital importancia para hacer frente a la situación epidemiológica y así poder mitigar el impacto sanitario del COVID-19. Durante la vigencia del “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, las personas deben permanecer en sus residencias habituales y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo (salvo excepciones expresamente previstas), por lo cual sólo se pueden realizar desplazamientos mínimos e indispensables para aprovisionarse de artículos de limpieza, medicamentos y alimentos. Tampoco pueden desplazarse por rutas, vías y espacios públicos, todo ello con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19. Además, fueron prohibidos los eventos culturales, recreativos, deportivos, religiosos, y de cualquier otra índole que impliquen la concurrencia de personas y las fronteras fueron provisoriamente cerradas. Quedan exceptuadas de la medida las personas afectadas a las actividades y servicios declarados esenciales en la emergencia, como por ejemplo: personal de la salud, supermercados, farmacias, fuerzas de seguridad, actividades destinadas al mantenimiento de los servicios básicos (tales como agua, electricidad, gas, comunicaciones, etc.) y atención de emergencias, bomberos, personal de justicia de turno, transporte de caudales, personas a cargo de otras con discapacidad, personal de comedores escolares. Como

consecuencia de las medidas aquí descriptas, la Sociedad se vio forzada a la paralización casi total de sus actividades en las obras de construcción, limitándose los trabajos a cuestiones excepcionales relativas a la seguridad de las obras.

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

En la medida en que la pandemia se siga propagando y no tengamos certeza sobre la duración y alcance del virus, es posible que no podamos predecir o evaluar con precisión el impacto que tendrá en las economías mundiales y regionales, su impacto en el corto, mediano y largo plazo, y demás consecuencias que podría generar. El Directorio monitorea constantemente la situación, tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad. La Dirección de la Sociedad analiza a su vez esta situación para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre la situación patrimonial y financiera que merecieran ser reconocidos en los Estados Financieros de períodos futuros. En ese sentido, se realizaron las correspondientes pruebas de deterioros de activos, verificándose que no corresponde cargo alguno por desvalorización.

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

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

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

Para mayor información sobre el posible impacto de la pandemia de COVID-19, el público inversor deberá considerar la sección *"La pandemia del COVID-19 ha provocado un gran impacto a nivel global y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido. A su vez, las medidas sanitarias de aislamiento dispuestas por el Gobierno Nacional han afectado el desarrollo de nuestra actividad principal, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones"* en este Prospecto.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019
Ingresos por actividades ordinarias	1.959.904	5.329.418
Costos de las actividades ordinarias	(1.529.956)	(4.465.788)
Resultado bruto	429.948	863.630
Gastos de comercialización	(83.204)	(217.900)

Gastos de administración	(199.413)	(306.547)
Otros gastos operativos	(103.166)	(80.893)
Otros gastos	(20.364)	(20.462)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	60.058	6.053
Venta de propiedades de inversión	-	(136.393)
Otros ingresos y egresos, netos	(64.310)	235.207
Resultado operativo	19.549	342.695
	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019
Resultado por inversiones en sociedades	(136.444)	310.977
Resultados financieros		
Diferencias de cambio	(66.427)	(1.047.301)
Ingresos financieros	238.869	142.703
Costos financieros	(745.639)	(915.805)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	353.539	1.616.587
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(336.553)	449.856
Impuesto a las Ganancias	25.280	(194.916)
Resultado del período	(311.273)	254.940
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida		
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(71.823)	(34.780)
Total Otro resultado integral	(71.823)	(34.780)
Resultado integral total del período	(383.096)	220.160
(Pérdida)/Ganancia del período atribuible a:		
Participación controladora	(311.273)	254.940
Participación no controladora	-	-
Total del período	(311.273)	254.940
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora		
Básico	(0,54)	2,73
Diluido	1,62	6,78
Resultado integral total del período atribuible a:		
Participación controladora	(383.096)	220.160
Participación no controladora	-	-
Total de la (pérdida)/ganancia del período	(383.096)	220.160

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera de nuestros clientes. 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 de pago de nuestros clientes. De esa forma, bajo este esquema de negocios, logramos nivelar nuestras erogaciones con nuestras cobranzas.

La suspensión de las actividades producidas por el aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno argentino afectó la velocidad de ejecución de nuestras obras, reduciendo como consecuencia nuestras erogaciones y las cobranzas de nuestros clientes de construcción. En tal sentido, se extendieron los plazos de

ejecución de todas las obras, los cuales dependen a su vez del levantamiento de las restricciones establecidas y de la capacidad de pago de nuestros clientes. Cabe destacar que el 75% del valor de nuestros contratos en cartera pertenecen a clientes del sector privado de primer nivel de diferentes industrias, tales como Consultatio, North Baires, Aeropuertos Argentina 2000, Papelera del Plata, Concepción Live Art Work, etc., mientras que el otro 25% de los contratos en cartera pertenece a clientes del sector público, como CNEA (Comisión Nacional de Energía Atómica). En consecuencia, al momento no experimentamos riesgos de incumplimiento sino un desplazamiento temporal en la ejecución de nuestros proyectos.

Por otro lado en el segmento de desarrollos inmobiliarios, la ejecución de la mayoría de nuestros proyectos se vio obstruida, extendiendo en consecuencia temporalmente los planes de pagos de nuestros clientes, no teniendo impactos significativos en los niveles de incobrabilidad.

Cabe destacar que con posterioridad a la aprobación de nuestros estados financieros intermedios por un período de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2020, no han existido cambios en el desenvolvimiento de los negocios, en línea con lo indicado anteriormente, en particular respecto a la mora de préstamos otorgados por la Emisora y/o incremento de cheques rechazados, disminución de depósitos, y/o la exposición de la Sociedad frente a deudores por montos relevantes, o de cualquier otra operación relacionada con el mercado de deuda y/o capitales.

Asimismo, si bien se han producido efectos relevantes a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios en la medida que la actividad se regularice a la brevedad. No obstante, no se puede cuantificar razonablemente en qué medida los efectos del Coronavirus afectarán a futuro el negocio de la Sociedad y los resultados de sus operaciones de extenderse de manera prolongada esta situación.

**ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
POR LOS PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 y 2017**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias	9.763.518	9.557.638	3.390.625
Costos de las actividades ordinarias	(8.316.419)	(8.197.982)	(2.997.983)
Resultado bruto	1.447.099	1.359.656	392.642
Gastos de comercialización	(414.588)	(433.225)	(434.564)
Gastos de administración	(743.569)	(982.675)	(521.151)
Otros gastos operativos	(257.975)	(1.767.484)	(153.271)
Otros gastos	(30.670)	(44.591)	(2.796)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	22.491	1.421.717	(7.107)
Venta de propiedades de inversión	(137.365)	(2.705)	170.936
Otros ingresos y egresos, netos	194.758	226.298	29.547
Resultado operativo	80.181	(223.009)	(525.764)
Resultado por inversiones en sociedades	41.598	1.338.449	(39.104)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	(4.512.096)	(4.874.741)	146.611
Ingresos financieros	218.508	231.072	72.274
Costos financieros	(2.092.885)	(1.631.088)	(270.140)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.906.580	1.341.481	(330.015)
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias	(2.358.114)	(3.817.836)	(946.138)
Impuesto a las Ganancias	(182.926)	1.168.265	150.226
Resultado del ejercicio	(2.541.040)	(2.649.571)	(795.912)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(125.193)	(188.914)	(23.935)
Total Otro resultado integral	(125.193)	(188.914)	(23.935)
Resultado integral total del ejercicio	(2.666.233)	(2.838.485)	(819.847)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora	(2.541.040)	(2.785.672)	(819.847)
Participación no controladora	-	136.101	-
Total del ejercicio	(2.541.040)	(2.649.571)	(819.847)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	33,06	(39,43)	(11,06)
Diluido	(0,58)	(2,45)	(2,80)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora	(2.666.233)	(2.974.586)	(819.847)
Participación no controladora	-	136.101	-
Total de la pérdida del ejercicio	(2.666.233)	(2.838.485)	(819.847)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2020 y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2020	Dic 31, 2019
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades, planta y equipo	126.627	137.821
Activos intangibles	21.259	41.623
Propiedades de inversión	1.743.921	1.683.863
Inversiones en Sociedades	3.832.614	3.976.310
Plusvalía	1.251.429	1.251.429
Inventarios	2.372.163	2.409.055
Activos por impuestos	707.393	697.204
Otros créditos	4.571	7.086
Créditos con partes relacionadas	200.127	264.563
Créditos por ventas	292.011	277.171
Total del activo no corriente	10.552.115	10.746.125

	Jun 30, 2020	Dic 31, 2019
Activo corriente		
Activos del contrato	2.289	2.307
Inventarios	1.280.655	1.663.200
Otros créditos	1.060.190	1.238.651
Créditos con partes relacionadas	975.222	859.906
Créditos por ventas	1.001.767	1.553.686
Efectivo y equivalentes de efectivo	277.677	670.252
Total del activo corriente	4.597.800	5.988.002
Total del activo	15.149.915	16.734.127
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los propietarios de la controladora	6.003.687	5.036.209
Total de patrimonio neto	6.003.687	5.036.209
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas con partes relacionadas	26.812	9.569
Otras cuentas por pagar	18.036	20.548
Pasivos por contrato	2.633.174	2.495.894
Préstamos	2.507.457	3.361.491
Otras cargas fiscales	44.950	57.342
Total del pasivo no corriente	5.230.429	5.944.844
Pasivo corriente		
Provisiones	145.879	173.969
Otras cuentas por pagar	111.966	1.134.650
Pasivos por contratos	667.211	1.352.649
Deudas con partes relacionadas	95.588	108.211
Préstamos	1.624.974	1.090.458
Otras cargas fiscales	45.680	113.506
Pasivos por impuestos	127	127
Remuneraciones y cargas sociales	174.569	224.767
Deudas comerciales	1.049.805	1.554.737
Total del pasivo corriente	3.915.799	5.753.074
Total del pasivo	9.146.228	11.697.918
Total del patrimonio neto y del pasivo	15.149.915	16.734.127

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	137.821	159.887	6.984
Activos intangibles	41.623	72.303	2.043
Propiedades de inversión	1.683.863	601.973	40.934
Inversiones en Sociedades	3.976.310	3.587.286	678.651
Plusvalía	1.251.429	1.251.429	-
Inventarios	2.409.055	3.989.135	3.556.580
Activos por impuestos	697.204	1.161.051	219.413
Otros créditos	7.086	591.667	391.453
Créditos con partes relacionadas	264.563	56.232	-
Créditos por ventas	277.171	58.010	-
Total del activo no corriente	10.746.125	11.528.973	4.896.058
Activo corriente			
Activos del contrato	2.307	4.159	-
Inventarios	1.663.200	1.751.436	4.624.867
Otros activos	-	1.405.793	69.801
Activos destinados a la venta	-	250.950	348.351
Otros créditos	1.238.651	2.086.489	729.321
Créditos con partes relacionadas	859.906	620.495	528.635
Créditos por ventas	1.553.686	2.271.280	25.942
Otros activos financieros	-	4.749	502
Efectivo y equivalentes de efectivo	670.252	1.474.488	4.664.780
Total del activo corriente	5.988.002	9.869.839	10.992.199
Total del activo	16.734.127	21.398.812	15.888.257
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	5.036.209	(2.273.121)	1.673.271
Total de patrimonio neto	5.036.209	(2.273.121)	1.673.271

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	518.079
Deudas con partes relacionadas	9.569	12.125	-
Otras cuentas por pagar	20.548	1.669.528	58.211
Pasivos por contratos	2.495.894	2.113.807	2.566.234
Préstamos	3.361.491	7.607.199	4.312.756
Otras cargas fiscales	57.342	15.750	31.470
Deudas comerciales	-	-	63.437
Total del pasivo no corriente	5.944.844	11.418.409	7.550.187
Pasivo corriente			
Provisiones	173.969	275.254	122.278
Otras cuentas por pagar	1.134.650	3.704.598	104.488
Pasivos por contratos	1.352.649	3.475.875	4.298.073
Deudas con partes relacionadas	108.211	42.939	743
Préstamos	1.090.458	2.361.470	1.668.460
Otras cargas fiscales	113.506	201.143	47.852
Pasivos por impuestos	127	-	-
Remuneraciones y cargas sociales	224.767	238.436	64.613
Deudas comerciales	1.554.737	1.953.809	358.292
Total del pasivo corriente	5.753.074	12.253.524	6.664.799
Total del pasivo	11.697.918	23.671.933	14.214.986
Total del patrimonio neto y del pasivo	16.734.127	21.398.812	15.888.257

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Saldos ajustados al 1° de enero de 2020	250.733	799.796	9.752	14.079.341	(279)	-	100.446	15.239.789	705	13.408	(65.421)	(494.275)	(9.657.997)	5.036.209	-	- 5.036.209
Acciones preferidas clase A y B (1)	614.705	46.251	-	(470.377)	-	-	-	190.579	-	-	-	-	-	190.579	-	- 190.579
Canje de acciones ordinarias(1)	49.800	4.431	-	1.105.764	-	-	-	1.159.995	-	-	-	-	-	1.159.995	-	- 1.159.995
Adquisición de sociedades	-	-	-	92.944	-	-	(92.944)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(311.273)	(311.273)	-	- (311.273)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71.823)	-	(71.823)	-	- (71.823)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71.823)	(311.273)	(383.096)	-	- (383.096)
Saldos al 30 de junio de 2020	915.238	850.478	9.752	14.807.672	(279)	-	7.502	16.590.363	705	13.408	(65.421)	(566.098)	(9.969.270)	6.003.687	-	- 6.003.687

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**
(información publicada bajo el estado financiero finalizado al 30 de junio de 2020)
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Saldos ajustados al 1° de enero 2019	71.993	771.650	-	3.331.502	(278)	101.838	986.732	5.263.437	705	13.408	(64.635)	(369.077)	(7.116.956)	(2.273.118)	-	(2.273.118)
Acciones preferidas clase A y B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canje de acciones ordinarias	8.662	6.492	-	86.175	-	(101.329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	(509)	-	(509)	-	-	(881)	-	-	(1.390)	-	(1.390)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254.940	254.940	-	254.940
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.780)	-	(34.780)	-	(34.780)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.780)	254.940	220.160	-	220.160
Saldos al 30 de junio de 2019	80.655	778.142	-	3.417.677	(278)	-	986.732	5.262.928	705	13.408	(65.516)	(403.857)	(6.862.016)	(2.054.348)	-	(2.054.348)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(información publicada bajo el estado financiero finalizado al 31 de diciembre de 2019)
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)**

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Participación controladora	Totales
Saldos ajustados al 1° de enero de 2019	71.993	771.648	-	3.331.503	(279)	66.158	1.863.287	6.104.310	(905.506)	705	13.409	(369.082)	(7.116.957)	(2.273.121)	(2.273.121)
Acciones preferidas clase A y B (1)	179.830	-	-	10.701.811	-	-	(886.110)	9.995.531	-	-	-	-	-	9.995.531	9.995.531
Canje de acciones ordinarias(1)	(9.752)	-	11.078	-	-	-	-	1.326	-	-	-	-	-	1.326	1.326
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	(621)	-	(621)	(968)	-	-	-	-	(1.589)	(1.589)
Canje de acciones (2)	8.662	2.525	-	70.323	-	(101.215)	-	(19.705)	-	-	-	-	-	(19.705)	(19.705)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.541.040)	(2.541.040)	(2.541.040)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(125.193)	-	(125.193)	(125.193)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(125.193)	(2.541.040)	(2.666.233)	(2.666.233)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	250.733	774.173	11.078	14.103.637	(279)	(35.678)	977.177	16.080.841	(906.474)	705	13.409	(494.275)	(9.657.997)	5.036.209	5.036.209

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Reserva Legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	Totales
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	769.297	3.295.643	(279)	-	1.874.173	6.009.183	(63.752)	705	13.409	(180.168)	(4.110.127)	1.669.250	-	1.669.250
Efecto de transición NIIF 15 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.158)	(221.158)	-	(221.158)
Saldos ajustados al 1° de enero de 2018	70.349	769.297	3.295.643	(279)	-	1.874.173	6.009.183	(63.752)	705	13.409	(180.168)	(4.331.285)	1.448.092	-	1.448.092
Conversión de acciones (2)	1.644	2.351	35.860	-	-	(10.886)	28.969	-	-	-	-	-	28.969	-	28.969
Adquisición de sociedades (3)	-	-	-	-	-	-	-	(841.754)	-	-	-	-	(841.754)	(136.101)	(977.855)
Acciones a emitir	-	-	-	-	66.158	-	66.158	-	-	-	-	-	66.158	-	66.158
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(188.914)	-	(188.914)	-	(188.914)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.785.672)	(2.785.672)	136.101	(2.649.571)
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(188.914)	(2.785.672)	(2.974.586)	136.101	(2.838.485)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	71.993	771.648	3.331.503	(279)	66.158	1.863.287	6.104.310	(905.506)	705	13.409	(369.082)	(7.116.957)	(2.273.121)	-	(2.273.121)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	Totales
Saldos al 1° de enero de 2017	70.349	771.301	31	3.303.554	23.966	-	4.636	4.173.837	(63.907)	-	-	(156.679)	(3.309.923)	643.328	-	643.328
Disposición de la Asamblea (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	13.440	-	(14.144)	-	-	-
Devolución de Aporte irrevocable	-	-	-	-	(24.660)	-	-	(24.660)	-	-	-	-	-	(24.660)	-	(24.660)
Venta de acciones propias en cartera	15	16	(31)	-	694	(280)	-	414	-	-	-	-	-	414	-	414
Transacciones con los propietarios	-	-	-	-	-	-	220	220	-	-	-	-	-	220	-	220
Componente patrimonial de las obligaciones negociables convertibles	-	--	-	-	-	-	1.739.971	1.739.971	-	-	-	-	-	1.739.971	-	1.739.971
Ley N° 27430 Reforma Tributaria	-	-	-	-	-	-	133.845	133.845	-	-	-	-	-	133.845	-	133.845
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(795.912)	(795.912)	-	(795.912)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.935)	-	(23.935)	-	(23.935)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.935)	(795.912)	(819.847)	-	(819.847)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70.364	771.317	-	3.303.554	-	(280)	1.878.672	6.023.627	(63.907)	704	13.440	(180.614)	(4.119.979)	1.673.271	-	1.673.271

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019
Resultado del período	(311.273)	254.940
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(25.280)	194.916
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	14.241	20.260
Amortizaciones de activos intangibles	20.364	20.462
Resultado por inversiones en sociedades	208.267	(276.197)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(60.058)	(6.053)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	136.393
Efecto de la conversión de estados financieros	(71.823)	(34.780)
Diferencia de cambio e intereses devengados	186.663	1.750.843
Valor actual de activos y pasivos	(2.083)	69.207
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(368.299)	(1.886.474)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	537.079	101.272
Otros créditos	180.976	762.746
Créditos con partes relacionadas	(50.880)	(168.803)
Otros activos	-	1.405.800
Otros activos financieros	-	4.750
Activos destinados a la venta	-	(64.054)
Inventarios	390.267	1.018.325
Activos del contrato	18	(408)
Activos por impuestos	(10.189)	231.994
Deudas comerciales	(504.932)	68.774
Remuneraciones y cargas sociales	(50.198)	21.941
Otras cargas fiscales	(54.938)	(270.803)
Deudas con partes relacionadas	4.620	34.530
Pasivos por contratos	(548.158)	(1.084.094)
Provisiones	34.585	(140.295)
Otras cuentas por pagar	999.355	(2.005.488)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación	518.324	159.704
<u>Actividades de inversión</u>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(3.144)	(11.839)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.838.893)	(1.770.146)

Cobro por venta de activos	53.090	315.006
Aportes de Capital	-	423.367
Dividendos sociedades asociadas	32.669	47.514
Aportes en sociedades asociadas	1.350.574	(3.082)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(405.704)	(999.180)

<u>Actividades de financiación</u>	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019
Préstamos	(1.055.779)	(635.880)
Canje de acciones ordinarias	470.377	-
Transacciones entre accionistas	-	(1.391)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(585.402)	(637.271)
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(472.782)	(1.476.747)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	80.207	269.887
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	670.252	1.474.488
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	277.677	267.628

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 y 2017**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Dic 31, 2019	Dic 31,2018	Dic 31, 2017
Resultado del ejercicio	(2.541.040)	(2.649.571)	(795.912)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de			
Impuesto a las Ganancias	182.926	(1.168.265)	150.225
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	34.170	27.818	8.643
Deterioro de plusvalía	-	564.341	103.562
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	1.234	(115.088)
Amortizaciones de activos intangibles	30.670	44.479	1.891
Resultado por inversiones en sociedades	(41.598)	1.338.449	39.104
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(22.491)	(2.111.936)	24.558
Resultado por venta de propiedades de inversión	137.365	(1.740)	(173)
Resultado por venta de otros activos	(184.999)	(214.277)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(125.192)	188.914	-
Efecto de la conversión sobre flujos de fondos	-	(396)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	6.161.171	4.428.477	943.625
Otros gastos	-	1.385.647	-
Valor actual de activos y pasivos	169.672	261.322	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo	(4.422.566)	290.922	222.193
Cambios en activos y pasivos operativos			
Créditos por ventas	482.567	(1.135.151)	32.259
Otros créditos	1.415.835	(973.387)	175.900
Créditos con partes relacionadas	(415.294)	(250.105)	(1.657)
Otros activos	1.405.793	-	(2.943)
Otros activos financieros	129.942	(4.248)	-
Activos destinados a la venta	(23.485)	97.401	-
Inventarios	1.869.510	(216.688)	3.450.499
Activos del contrato	1.852	(4.159)	-
Activos por impuestos	463.846	(8.900)	246.708
Deudas comerciales	(399.078)	981.730	(603.931)
Remuneraciones y cargas sociales	(13.669)	123.676	18.982
Otras cargas fiscales	(228.971)	29.231	(81.899)
Deudas con partes relacionadas	34.294	39.392	525.756
Pasivos por contratos	(1.830.702)	(369.064)	(4.023.781)
Provisiones	53.897	342.775	68.996
Otras cuentas por pagar	(2.590.028)	1.437.348	(50.328)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades de operación	(265.603)	2.475.269	337.189

<u>Actividades de inversión</u>	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Inversiones no consideradas efectivo	-	9.657	(968)
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(12.126)	(102.109)	(858)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.770.151)	(3.635.657)	(3.549)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(8.186)	-
Pagos por compras de activos intangibles	-	(77.549)	(189)
Transferencias de propiedades, plata y equipo	-	846	4.169
Cobro por venta de activos	459.435	316.644	-
Cobro por venta de propiedades de inversión	430.530	-	124.982
Dividendos sociedades asociadas	60.810	67.587	-
Disminución de la participación no controladora en sociedades	-	-	3.769
Aportes en sociedades asociadas	(2.452)	(45.179)	-
Flujo neto de efectivo (aplicado a)/generado por las actividades de inversión	(833.954)	(3.473.946)	127.356
<u>Actividades de financiación</u>			
Préstamos	(10.495.246)	(522.341)	2.987.661
Transacciones entre accionistas	7.572.360	(103.029)	-
Aportes de capital	2.703.811	-	1.170.718
Cobro por venta de acciones propias	-	-	208
Acciones a emitir	(1.589)	66.158	-
Flujo neto de efectivo (aplicado a)/generado por las actividades de financiación	(220.664)	(559.212)	4.158.587
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.320.221)	(1.557.889)	4.623.132
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	515.985	(1.632.403)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.474.488	4.664.780	41.648
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	670.252	1.474.488	4.664.780

Indicadores Financieros

TGLT Grupo

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,17	1,04	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,66	0,43	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,70	0,64	0,54

TGLT Grupo

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,04	0,81	1,65
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,43	(0,10)	0,12

Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,64	0,54	0,31
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(1,84)	8,83	n/a

TGLT Individual

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,27	1,02	3,30
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,47	(0,11)	0,16
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,65	0,50	0,39
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(1,84)	9,23	n/a

A comienzos de 2018, la Sociedad adquirió el 82,32% del capital social de Caputo S.A.I.C.yF., por valor total de US\$ 109.424.891, pagadero en tres cuotas (enero 2018, enero 2019 y enero 2020) que fueron registradas en el rubro Otras cuentas por pagar. Asimismo, con fecha 1 de octubre de 2018, TGLT S.A. se fusionó con Caputo S.A.I.C.yF., consolidando todos los activos y pasivos de la misma. En consecuencia, los rubros Inversiones en Sociedades, Plusvalía, Activos por Impuestos, Propiedades de Inversión, Créditos por ventas, Deudas Comerciales, entre otros, mostraron un incremento significativo con respecto a 2017.

Adicionalmente, los flujos de efectivo y el patrimonio neto de la Sociedad se vieron afectados por la crisis económica y financiera que tuvo lugar en Argentina, 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. En virtud de ello, los pasivos en moneda extranjera de la Compañía se vieron impactados tras la devaluación, resultando en un incremento significativo del rubro Préstamos.

Por consiguiente, y como resultado de los efectos antes mencionados, el pasivo corriente de la Sociedad se vio deteriorado y el patrimonio neto de la misma pasó a ser negativo, generando que el ratio de solvencia pase de ser 0,12 en TGLT Grupo en diciembre 2017 a -0,10 en diciembre 2018 y el ratio de liquidez pase de ser 1,65 en diciembre 2017 a 0,81 en diciembre 2018. Por otro lado, el incremento en el activo no corriente tras fusionarse con Caputo S.A.I.C.yF., principalmente en los rubros Inversiones en Sociedades, Plusvalía y Activos por Impuestos, generó que el ratio de Inmovilización del Capital pase de 0,31 en diciembre 2017 a 0,54 en diciembre 2018.

Asimismo, y bajo los mismos efectos, el ratio de solvencia para TGLT Individual pasó de ser 0,16 en diciembre 2017 a -0,11 en diciembre 2018 y el ratio de liquidez pasó de ser 3,30 en diciembre 2017 a 1,02 en diciembre 2018, mientras que el ratio de Inmovilización del Capital pasó de 0,39 en diciembre 2017 a 0,50 en diciembre 2018.

En este sentido, la Sociedad analizó y trabajó en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que le permitiera mejorar radicalmente su estructura de capital y revertir la situación de patrimonio neto negativo. En virtud de ello, el 11 de diciembre de 2019 la Sociedad emitió Acciones Preferidas Clase A por un valor de US\$ 39.033.842 y Acciones Preferidas Clase B por un valor de US\$ 140.796.732, todas las cuales fueron suscriptas en efectivo, especie, Obligaciones Negociables Convertibles, Acciones Ordinarias y otras deudas de la Compañía.

El plan de recapitalización exitosamente consumado por la Sociedad se complementó, asimismo, con los acuerdos alcanzados por TGLT con (i) Banco Itaú Argentina S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. para el otorgamiento de ciertas líneas de crédito y/o garantías bancarias por una suma total equivalente a US\$ 27.600.000, a ser aplicados a atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes de la Sociedad; y (ii) tenedores que representaban más del 80% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XV de la Sociedad (la "ON Clase XV"), mediante los cuales esos tenedores prestaron su conformidad preliminar para participar de un potencial plan de refinanciación y/o canje de las ON Clase XV, que le permitiría a la Sociedad mejorar su perfil de deuda mediante la extensión de los plazos de vencimiento de sus valores negociables. Dicho plan fue consumado con fecha 11 de febrero de 2020 con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII.

Como consecuencia, en gran medida, de la implementación del plan de recapitalización recién mencionado, que supuso una reducción sustancial (y mejora en los plazos) de los pasivos financieros de la Compañía, los cuales se encontraban reflejados en los rubros Préstamos y Otras cuentas por pagar, el Pasivo de la Compañía se vio reducido sustancialmente en diciembre 2019.

Por otra parte, el Activo de la Sociedad se redujo durante ese año, lo cual se explica mayormente por (i) una caída en Inventarios, producto del avance de entrega de unidades en los proyectos Metra Puerto Norte y especialmente Forum Puerto del Buceo; (ii) una reducción en el rubro Otros Activos, relacionada con la venta (y restitución parcial a sus dueños anteriores) del predio "Brisario"; (iii) una reducción en Activos por impuestos, producto de un ajuste en la

estimación de la recuperabilidad de los quebrantos impositivos de la Sociedad; (iv) una reducción en nuestra posición de acreencias comerciales, explicada principalmente por el cobro de diferentes deudas de clientes de construcción; y (v) una menor posición de Caja y Bancos, en línea con una reducción de nuestros pasivos financieros. Estos efectos son compensados parcialmente por un incremento en los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones Permanentes, impulsados principalmente por la incorporación al activo de la sociedad “La Maltería”, producto de la implementación del plan de recapitalización antes mencionado, y de los resultados generados durante el período en nuestras subsidiarias.

Como consecuencia del plan de recapitalización (el cual mejoró sensiblemente el perfil de deuda y reconstruyó el patrimonio neto de TGLT), el ratio de solvencia pasó de ser -0,10 en TGLT Grupo en diciembre 2018 a 0,43 en diciembre 2019 y el ratio de liquidez pasó de ser 0,81 en diciembre 2018 a 1,04 en diciembre 2019. Por otro lado, a causa de la reducción en el Activo Corriente de la Compañía tras los efectos expuestos anteriormente, el ratio de Inmovilización del Capital pasó de 0,54 en diciembre 2018 a 0,64 en diciembre 2019. Por último, la crisis económica y financiera durante 2019 siguió afectando el resultado neto del ejercicio de la Sociedad, principalmente debido a diferencias de cambio negativas, las cuales no se vieron disminuídas por completo tras la reducción de nuestros pasivos financieros en moneda extranjera sino hasta después de la implementación del plan de recapitalización citado en el mes de diciembre 2019. De esa manera, el ratio de rentabilidad de TGLT Grupo fue de -1,84 en diciembre 2019, en comparación con 8,83 en diciembre 2018.

Asimismo, y tras lo expuesto anteriormente, el ratio de solvencia para TGLT Individual pasó de ser -0,11 en diciembre 2018 a 0,47 en diciembre 2019 y el ratio de liquidez pasó de ser 1,02 en diciembre 2018 a 1,27 en diciembre 2019, mientras que el ratio de Inmovilización del Capital pasó de 0,50 en diciembre 2018 a 0,65 en diciembre 2019 y el ratio de rentabilidad fue de -1,84 en diciembre 2019, en comparación con 9,23 en diciembre 2018.

Por otra parte, el día 10 de febrero de 2020 se informó que, atento a que el valor total de los valores negociables (las cuales computaban como Ofertas Públicas Calificadas conforme fuera expuesto en diversos pasajes del Prospecto) superó el valor de US\$ 100.000.000, el Directorio de la Sociedad determinó la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017; y (b) la totalidad de las Acciones Preferidas.

De esa forma, el Pasivo de la Compañía se vio reducido principalmente tras la conversión del saldo de las Obligaciones Negociables Convertibles y la cancelación del saldo de precio de compra de las acciones de Caputo SAICYF, lo cual supuso una reducción sustancial (junto con una mejora en los plazos) de los pasivos financieros de la Compañía, reflejados en los rubros Préstamos y Otras cuentas por pagar. A su vez, se registró una reducción en el rubro Pasivos del Contrato debido a una caída en los anticipos de clientes del segmento construcción y de los proyectos Forum Puerto del Buceo y Metra Puerto Norte (en línea con la entrega de unidades de los proyectos) y una reducción en Deudas Comerciales producto del pago de deudas con diferentes proveedores.

Por otra parte, el Activo de la Sociedad se redujo durante 2020, lo cual se explica mayormente por (i) una caída en Inventarios, producto del avance de entrega de unidades en el proyecto Forum Puerto del Buceo; (ii) una reducción en nuestra posición de acreencias comerciales, explicada principalmente por el cobro de diferentes deudas de clientes de construcción; (iii) una caída en Inversiones Permanente producto de un deterioro registrado en el proyecto Venice; y (iv) una menor posición de Caja y Bancos (en concordancia con una reducción en los pasivos financieros, como se explica anteriormente).

Dentro de ese contexto, se puede ver cómo el índice de solvencia pasó de ser de 0,43 en diciembre 2019 a 0,66 en junio 2020, logrando un ratio incluso mejor que en diciembre 2017, merced principalmente a una caída significativa en la deuda financiera, acompañada de un aumento en los activos. Por otro lado, el índice de liquidez pasó de ser 1,04 en diciembre 2019 a 1,17 en junio 2020, reflejando la reducción de la deuda corriente, la cual fue cancelada y/o refinanciada, como mencionado anteriormente. Por otra parte, tras la reducción en el activo corriente de la Sociedad, el índice de Inmovilización del Capital pasó de ser 0,64 en diciembre 2019 a 0,70 en junio 2020.

A raíz de la implementación del plan de recapitalización, el cuál redundó en una mejora significativa de nuestra estructura de capital y de los Estados Financieros, tal como se expone antes en este mismo bloque, creemos que nos encontramos en una posición notablemente más sólida para afrontar los desafíos que el contexto pueda plantear y enfocar nuestros recursos al desarrollo y crecimiento de todas nuestras líneas de negocios.

Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla muestra nuestra capitalización total, efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo al 30 de junio de 2020.

La tabla debe leerse, junto con nuestros estados financieros consolidados y notas correspondientes que se incluyen en otras secciones del Prospecto Resumido y/o en el Prospecto, y junto con "Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera".

Al 30 de junio de 2020

Efectivo y equivalentes al efectivo	277.677
Préstamos Corrientes	1.624.974
Préstamos No Corrientes	2.507.457
Patrimonio neto	6.003.687
Capital social	915.238
Ajuste de capital	850.478
Acciones en cartera	9.752
Prima de emisión	14.807.672
Prima de negociación de acciones propias	(279)
Contribución de capital	7.502
Transacciones entre accionistas	(65.421)
Otros resultados integrales acumulados	(566.098)
Reserva legal	705
Reserva facultativa	13.408
Resultados no asignados	(9.969.270)
Total de participaciones de la controladora	6.003.687
Participaciones no controladoras	-
Total patrimonio neto	6.003.687
Capitalización total(*)	10.136.118

(*) Patrimonio neto + Total de Préstamos

Referencia – Estados de Situación Financiero y Evolución del Patrimonio Neto Consolidados de los estados financieros al 30 de junio de 2020.

Capital Social

Con fecha 8 de agosto de 2019, la Sociedad anunció que, a los efectos de avanzar en la implementación de un plan de recapitalización que le permitiese reconstruir su patrimonio neto de forma sustentable en el tiempo, obtener una sensible reducción en los pasivos financieros en moneda extranjera (lo cual implicaría en una disminución relevante de su exposición al riesgo de fluctuaciones del tipo de cambio), consolidar una estructura de capital más robusta, y contar con mayores recursos de capital propio para desarrollar sus actividades productivas, suscribió un nuevo acuerdo de recapitalización (el “RSA”) y un nuevo acuerdo de diferimiento de pago de intereses (el “IDA” y, junto con el RSA, los “Acuerdos”), con el fin de optimizar y complementar su Plan de Recapitalización original de fecha 25 de enero de 2019, con una mayoría sustancial de los tenedores (los “Tenedores Aceptantes”) de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017, por un monto total de US\$ 150.000.000 (las “Obligaciones Convertibles”).

En este contexto, y habiéndose dado cumplimiento a la totalidad de las condiciones requeridas para el cierre de las Ofertas (conforme lo previsto en el prospecto de emisión de fecha 1 de noviembre de 2019), la Sociedad declaró la exitosa consumación de las Ofertas y, con fecha 11 de diciembre de 2019, emitió y puso a disposición de los inversores participantes de las Ofertas, Acciones Preferidas Clase A por un valor equivalente a US\$ 39.033.842; y Acciones Preferidas Clase B por un valor equivalente a US\$ 140.796.732 (ambas con derecho a un voto por acción y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos). Las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B fueron acreditadas directamente en Caja de Valores, o en forma de american depositary shares (acciones de depósito americanas o ADS), conforme fuera indicado por cada uno de los participantes de las Ofertas. Como corolario de lo anterior, en dicha fecha la Sociedad recibió (i) 9.752.054 (ya sea en forma directa o en la forma de ADS) acciones ordinarias de la Sociedad, bajo la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias (las cuales se encuentran en proceso de ser canceladas); y (ii) 139.325.190 Obligaciones Convertibles, incluyendo los Derechos de Intereses Diferidos (conforme el término definido bajo el prospecto relativo a las Ofertas de fecha 1 de noviembre de 2019, publicado en BYMA, a través del Boletín Diario de la BCBA, disponible también en www.bolsar.com, actuando esta entidad en virtud del ejercicio de facultades delegadas por BYMA y en la página web de la CNV) y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019, recibidas en canje bajo la Oferta de Canje de las Obligaciones Negociables Convertibles. En virtud de ello, el capital emitido e integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 ascendía a (i) 39.033.842 acciones preferidas clase A; (ii) 140.796.732 acciones preferidas clase B; y (i) 80.655.424 acciones ordinarias (de las cuales están en proceso de ser canceladas 9.752.054 al haber sido medio de suscripción en el reciente canje de acciones ordinarias por acciones preferidas clase B).

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

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

En consecuencia, al 30 de junio de 2020, la Sociedad contaba con un capital social de 924.990.607 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán *pari passu* entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

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

Accionistas	Jun 30, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADS ⁽¹⁾				
PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	363.839.819	39,3%	10.160.820	12,6%
Otros tenedores de ADRS	211.868.723	22,9%	8.822.045	10,9%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	279.502.813	30,2%	3.003.990	3,7%
TGLT S.A. ⁽⁴⁾	9.752.054	1,1%	9.752.054	12,1%
Otros tenedores de acciones ordinarias	60.027.198	6,5%	48.916.515	60,7%
Total Acciones Ordinarias	924.990.607	100%	80.655.424	100%

- (1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. La Compañía no cuenta con los medios para conocer a los titulares de dichos certificados.
- (2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.
- (3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas bajo la oferta de canje de acciones ordinarias por acciones preferidas B. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF") con fecha 11 de diciembre de 2019.

Accionistas	Jun 30, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase A	Participación	Acciones Preferidas Clase A	Participación
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	21.600.000	55,3%
PointArgentum Master Fund LP ⁽¹⁾	-	-	17.400.000	44,6%
Otros tenedores de acciones preferidas clase A	-	-	33.842	0,1%
Total Acciones Preferidas Clase A	-	-	39.033.842	100%

- (1) En base a información provista por PointArgentum Master Fund LP.

Accionistas	Jun 30, 2020		Dic 31, 2019	
	Acciones Preferidas Clase B	Participación	Acciones Preferidas Clase B	Participación
The Bank of New York Mellon ADS ⁽¹⁾				
PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	-	-	62.600.724	44,5%
Otros tenedores de ADRS	-	-	49.807.926	35,3%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	-	24.948.798	17,7%
Otros tenedores de acciones preferidas clase B	-	-	3.439.284	2,5%
Total Acciones Preferidas Clase B	-	-	140.796.732	100%

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. La Compañía no cuenta con los medios para conocer a los titulares de dichos certificados.

(2) En base a información provista por PointArgentum Master Fund LP.

Información de regulación de mercado

Con fecha 28 de julio de 2020, las acciones de la Sociedad que se encuentran listadas en Byma fueron suspendidas transitoriamente, haciendo uso el mercado mencionado de las facultades indicadas bajo el artículo 44 del Reglamento de Listado, requiriendo a la Sociedad la difusión de un comunicado por el cual, en virtud de que se habían advertido significativas variaciones en el precio y los volúmenes operados de las acciones listadas en los mercados autorizados, la Sociedad manifestaba no tener conocimiento de circunstancia alguna que debiera ser comunicada en los términos de la regulación estipulada como información relevante por las Normas de la CNV y/o por los mercados en que se encuentran autorizadas su listado y/o negociación. Sin perjuicio de lo cual, TGLT comunicó en el mismo acto que con fecha 24 de julio de 2020, la Sociedad fue notificada, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 del barrio de San Telmo de esta ciudad, de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO – SUSPENSION DE OBRAS", por la que se rechazó los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia. El día 4 de septiembre de 2020, la Sociedad fue notificada de la resolución dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS" por la que se denegaron los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por la Sociedad y por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, con fecha 8 de septiembre de 2020, la Sociedad interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, recurso de queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones.

Para mayor información, véase "Paralización de los trabajos de obra en Astor San Telmo" bajo el título Procedimientos Legales de este Prospecto.

Valores Negociables Emitidos

Obligaciones Negociables

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

	Clase XVI	Clase XVII
Fecha de emisión	11/2/2020	11/2/2020
Monto emitido	U\$S 20.305.100	U\$S 1.444.230
Monto de capital pendiente de pago al 30/06/2020	U\$S 20.305.100	U\$S 1.227.596
Moneda de pago	Dólares	Dólares
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	U\$S 1.666.242	U\$S 498.388
Monto pendiente de pago – No corriente (capital e intereses)	U\$S 23.040.700	U\$S 900.713
Tasa de interés	Fija del (i) 7,95% nominal anual desde el 11 de febrero de 2020 (inclusive) hasta el 11 de febrero de 2021 (exclusive); (ii) 9% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2021 (inclusive) y hasta el 11 de febrero de 2022 (exclusive); y (iii) 10% nominal anual a partir del 11 de febrero de 2022 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento.	7,95%
Vencimiento	11/2/2023	11/2/2023
Amortización	(i) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 33,33% del monto de capital, y (ii) en la Fecha de Vencimiento, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.	(i) el 8 de abril de 2020, la Emisora abonó el 15% del monto de capital; (ii) el 11 de febrero de 2021, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; (iii) el 11 de febrero de 2022, la Emisora abonará el 28,3% del monto de capital; y (iv) en la Fecha de Vencimiento, el 11 de febrero de 2023, la Emisora abonará el saldo de capital pendiente de pago.
Pago de intereses	Cupón trimestral	Cupón trimestral
Pago de capital	A la par	A la par
Calificación	BBB- por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo	

Para mayor información véase el prospecto “Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas)”, el

“Suplemento de Precio”, el “Aviso de Resultado”, el “Aviso Rectificadorio del Aviso de Resultados” y el “Aviso Rectificadorio”; los que se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N°2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tglt.com. También puede ser consultado en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en las secciones “Información Financiera” y “Hechos Relevantes” correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID #2571609 del día 27 de enero de 2020, #2573477 del día 3 de febrero de 2020, #2575651 del día 7 de febrero de 2020, #2577271 del día 12 de febrero de 2020 y #2592266 del día 20 de marzo de 2020, respectivamente.

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

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

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

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 de los Estados Contables anuales al 31/12/2019.
2. En octubre 2016, la sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A., para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada, por hasta la suma de \$ 37.340 derivada de la suscripción de cuatro contratos de leasing.
3. Con fecha 4 de octubre de 2017 entre América Pavilion S.A. (AP) y Fundación Universidad de San Andrés (FUDESA) firmaron una carta oferta por una operación de venta, en la misma la sociedad se constituyó en fiador de todas las obligaciones de pago que AP pudiera adeudar a FUDESA, hasta un monto máximo equivalente al porcentaje de su participación en el capital social de AP equivalente a US\$ 909.000.
4. En febrero 2018, la Sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A., para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada por hasta la suma de \$ 25.231 derivada

de la suscripción de dos contratos de leasing. En el mes de marzo de 2018 la fianza fue otorgada.

5. En mayo de 2018 la Sociedad se constituyó en fiador liso y llano y principal pagador de las obligaciones de pago en razón de la operación de adquisición de un inmueble que América Pavilion S.A. realizare con los Sres. Silvia María Rosa Mayorga, Laura María Eugenia Mayorga, Armando Pedro José Mayorga, Ofelia Teresita Bellati, Félix Javier Bellati, y María Bellati (“GRUPO FAMILIA”), hasta el monto máximo de su porcentaje de participación en el capital de dicha sociedad.
6. Con fecha 9 de diciembre de 2019, la Sociedad informó que el 6 de diciembre de 2019 llegó a un acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A. para el otorgamiento de líneas de crédito por hasta un monto en pesos equivalente a US\$ 8.600.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos mil) y US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones), respectivamente (el “Préstamo Itaú Argentina”). De manera simultánea, FDB S.A. (una subsidiaria de la Sociedad con domicilio en la República Oriental del Uruguay) acordó con Banco Itaú Uruguay S.A. la refinanciación del crédito existente con dicha entidad, y el otorgamiento de una línea de crédito adicional por un monto de hasta US\$ 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones) (el “Préstamo Itaú Uruguay”). Para el cumplimiento de dicho acuerdo la Sociedad otorgó los siguientes Documentos de Garantía: (a) los Contratos de Prenda de Acciones Uruguay: (i) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de la Sociedad en TGLT Uruguay, a ser celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina (ii) contrato de prenda, en segundo grado de privilegio, sobre el 100% de las acciones de propiedad de TGLT Uruguay en FDB, a ser celebrado entre TGLT Uruguay y Banco Itaú Argentina; (b) la Enmienda a la Cesión en Garantía: enmienda al contrato de cesión de derechos en garantía celebrado el 18 de abril de 2018 entre la Sociedad (por sí y como continuadora de Caputo S.A.I.C y F.), Banco Itaú Argentina e Itaú Unibanco, en virtud de la cual se cederán en favor de Banco Itaú Argentina, los derechos de cobro, presentes y futuros, de la Sociedad bajo los Contratos de Construcción y los Boletos de Compraventa, en garantía del pago de las sumas adeudadas bajo las líneas de crédito. En ese sentido, la Sociedad dio también en garantía las unidades funcionales adquiridas de Marina Río Luján por un monto de US\$ 4.652.539; (c) la Hipoteca Hudson: hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson (inmueble que posee su controlada La Malteria S.A. en Bernal Provincia de Buenos Aires), a fin de garantizar las obligaciones de la Sociedad bajo la línea de crédito y la Nueva SBLC por la suma de hasta Dólares veinticuatro millones (US\$ 24.000.000).

Opinión con salvedades del auditor a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019

La Sociedad ha medido sus participaciones en “Inversiones en sociedades” al método de la participación de acuerdo con la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, cuyo detalle se incluye en las notas 8 y 46 a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente. No obstante, para la determinación del valor de las participaciones en SES S.A. por miles \$ 1.429.482 y en Limp Ar S.A. por miles \$ 112.045, no se consideraron ciertos procedimientos propios que resultan aplicables en la contabilización de la adquisición de una inversión en una asociada. La 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 \$ 1.047.704, no hemos podido aplicar ciertos procedimientos de auditoría sobre los activos y pasivos de dicha sociedad. 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 tampoco su impacto sobre el resultado del presente ejercicio.

Tal como se describe en las notas 4 y 3: “Bases de preparación” en los estados financieros 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 separados y consolidados. No obstante, no hemos podido acceder a cierta documentación soporte de (i) los cálculos de ciertos resultados en términos reales y (ii) las comprobaciones de la reexpresión a partir de las partidas monetarias, que nos permitan, en conjunto, concluir sobre la razonabilidad de los cálculos efectuados por la Sociedad.

Tal como se describe en las notas 7 y 36, denominada “Propiedades de inversión”, a los estados contables 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 ejercicio. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe o el resultado registrado como consecuencia de las ventas de dichas propiedades en el ejercicio, debieron ser ajustados.

Ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera no fueron incluidas en los estados financieros separados y consolidados. Entre otras: (i) la información relacionada con las pruebas de deterioro de activos no financieros, tales como la descripción de las hipótesis claves sobre la cual la Dirección ha basado sus proyecciones de flujo de efectivo, el enfoque utilizado, o la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones, (ii) las políticas y procesos que se aplican para la gestión del capital, (iii) la información adicional sobre la gestión del riesgo de liquidez.

Opinión con salvedades del auditor a los estados financieros al 30 de junio de 2020

Fundamento de la conclusión con salvedades

Ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera no fueron incluidas en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados. Entre otras: (a) la información relacionada con las pruebas de deterioro de activos no financieros, tales como la descripción de las hipótesis claves sobre la cual la Dirección ha basado sus proyecciones de flujo de efectivo, el enfoque utilizado, o la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones, y (b) determinación del calendario del reconocimiento de ingresos por las obligaciones de desempeño pendiente.

Conclusión con salvedades

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por la falta de exposición de la información descrita en el acápite anterior:

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

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los Estados Contables

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar las siguientes incertidumbres cuya resolución satisfactoria dependerá de la confirmación de las proyecciones preparadas por la Dirección de la Sociedad y de la capacidad para implementar exitosamente su plan de negocios que permita realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones. Las mismas se encuentran detalladas en las siguientes notas:

- a) En notas 36 y 43 “Acuerdo de capitalización de la Sociedad” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, se hace referencia a la crisis económica y financiera que se inició en Argentina durante los últimos años, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso al financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, lo cual afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio de la Sociedad. Para revertir esta situación, los accionistas de la Sociedad capitalizaron ciertas deudas y realizaron aportes de capital, pudiendo requerirse aportes adicionales en el futuro;
- b) En notas 31 y 29 “Partes relacionadas” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estima que cobrará en los próximos 12 meses miles de \$ 801.135 de “Otros créditos con partes relacionadas” vinculados con la Sociedad Marina Río Luján S.A. Por otra parte en la nota 31 a los estados financieros intermedios condensados separados la Dirección de la Sociedad estima que se cobrará en los próximos 12 meses el crédito neto de miles de \$ 756.651 de las sociedades relacionadas FDB S.A y TGLT Uruguay S.A.

Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera de la Emisora

Comentario sobre las Operaciones de la Compañía

En noviembre de 2010 concluimos nuestra Oferta Pública Inicial colocando acciones por aproximadamente Ps. 420 millones y completando la restructuración de la Compañía que involucró la adquisición de participaciones mayoritarias en las sociedades Maltería del Puerto S.A., Canfot S.A. y Marina Río Luján S.A. Luego de estas transacciones, el patrimonio neto de la Compañía se incrementó a Ps. 435,6 millones al cierre del ejercicio 2010 de los Ps.28,6 millones al cierre del ejercicio 2009, proporcionando a la Compañía una posición financiera que le permitió acelerar radicalmente su curva de crecimiento (a pesos de ese momento). El primer uso de esos recursos fue la adquisición del terreno donde la Compañía desarrolló el emprendimiento Astor Palermo, cuyo pago se realizó mediante una combinación de dinero en efectivo y una permuta de unidades funcionales y complementarias a ser construidas como

parte del emprendimiento. El mismo año, la Compañía obtuvo su primer préstamo por \$30 millones, destinado a financiar obras de construcción de Forum Alcorta. En 2010, TGLT consiguió duplicar el volumen de lanzamientos para alcanzar aproximadamente \$441 millones en Valor Potencial de Ventas (“VPV”) y ventas aseguradas por Ps. 162 millones. En 2011, la Compañía volvió a incrementar el tamaño de sus operaciones respecto de 2010. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía lanzó Ps. 936 millones en VPV y registró ventas aseguradas por Ps. 431 millones habiéndose sumado los proyectos Astor Palermo, Astor Caballito (véase la sección “Información del Emisor - Contratos Relevantes - Propiedad Astor Caballito”), Astor Núñez, Venice y Forum Puerto del Buceo a los proyectos iniciados en ejercicios anteriores. Durante 2012, a pesar del desafiante contexto económico, con una industria en retracción a partir de las restricciones cambiarias impuestas a lo largo del año, TGLT logró un crecimiento sólido con récord de ventas: las ventas aseguradas del año totalizaron Ps. 542 millones, un aumento de 26% respecto del año anterior. En términos de unidades, las ventas del año crecieron 8% vs. 2011, y un 24% si se excluyen las ventas por canje en la compra de terrenos.

La Compañía se adaptó rápidamente al ambiente de volatilidad y cambio continuo alterando sus mecanismos de precio para protegerse de la inflación en la construcción, poniendo foco en la eficiencia operativa, fortaleciendo sus equipos y sistemas, ajustando sus gastos de estructura con recortes agresivos y esforzándose por proteger su franquicia a largo plazo y posición de caja. La nueva estrategia de precios le permitió a la Compañía obtener incrementos significativos: el precio promedio de ventas aumentó un 18% en 2012, impulsado por inflación e incrementos en las listas de precios, parcialmente compensado por mix (a medida que los productos de la marca Astor, posicionada por debajo de Forum, fue ganando relevancia). Asimismo, el consumo de caja mejoró 23% respecto del año anterior. Además, durante 2012 la Compañía realizó su primera emisión de Obligaciones Negociables en el mercado local – Clases I y II –, por un total de Ps. 59 millones, expandiendo sus fuentes de financiamiento (a pesos de ese momento). Por último, dentro de una estrategia conservadora en cuanto a lanzamientos debido a las condiciones de mercado imperantes, durante 2012 la Compañía pospuso algunos de los lanzamientos proyectados para ese año hacia 2013, hasta tanto los indicadores de demanda potencial estuviesen más claros.

En el año 2013, los lanzamientos totalizaron \$930,5 millones en VPV, lo que representa un incremento del 242% respecto del año pasado. Los lanzamientos para el año incluyeron la última fase del edificio Forum Puerto del Buceo, el proyecto Metra Puerto Norte, y la extensión de las superficies (por incorporación de pisos adicionales) de edificios lanzados en ejercicios anteriores en el proyecto Venice. El VPV promedio por m² creció un 52% respecto de los lanzamientos de 2012, producto del impacto de la inflación y de los mejores precios observados en la etapa más premium de Forum Puerto del Buceo y en los nuevos y más altos pisos de Venice.

En un año con mejor contexto macroeconómico que el de 2012, las ventas aseguradas durante el año alcanzaron los \$937,7 millones, significativamente por arriba de los niveles del año anterior y distribuidas en todos nuestros proyectos activos (a pesos de ese momento). Un total de 414 unidades fueron vendidas, con un incremento del 19% frente al año anterior, y con un ticket promedio se incrementó un 37%, creciendo a un ritmo mayor que nuestros costos de construcción.

En el año 2014, los lanzamientos totalizaron Ps. 501 millones en VPV. Durante este año, la Compañía se focalizó en los proyectos ya en marcha, buscando optimizar procesos y avanzar con obras ya comprometidas de manera de cumplir con los plazos comprometidos. En el marco de un contexto macroeconómico menos favorable que el 2013, las ventas aseguradas durante el año alcanzaron los Ps. 749,3 millones, en medio de un mercado inmobiliario deprimido (la cantidad de escrituras de compra-venta reportadas desde el colegio de escribanos de la capital federal, estas se encontraron en los niveles más bajos de la última década). Un total de 243 unidades fueron vendidas, con un ticket promedio que se incrementó un 53%, logrando incrementos de precios superiores a la inflación en costos de construcción.

En el año 2015 se concretó la entrega de casi la totalidad de las unidades de Astor Palermo y las torres 1 y 2 de Forum Alcorta permitiendo el reconocimiento de ingresos por ventas de \$829,0, un 99,6% superior al indicador del año anterior, y resultando en un resultado bruto de \$173,8 millones, un 160,6% por encima del registrado en 2014, por el mayor margen bruto de los proyectos entregados en relación al año anterior. Las ventas aseguradas se incrementaron 40,5% a Ps. 1.052,4 millones, principalmente debido a un incremento de 24,0% en la superficie vendida y un 13,0% en el precio promedio por metro cuadrado vendido.

En el año 2016, se concretó la entrega de 38 unidades del proyecto Forum Alcorta (25% del proyecto total), 46 unidades del proyecto Astor Palermo (22% del proyecto total), 104 unidades de Astor Núñez (35% del proyecto total) y 44 unidades de Forum Puerto del Buceo (13% del total). Esto implicó la entrega del 98% de Astor Palermo incluyendo las unidades adeudadas por la adquisición del terreno con el dueño anterior y haber dado a posesión el 96% de las unidades vendibles en Forum Alcorta. Estas entregas generaron un ingreso por ventas de \$720,3 millones y un resultado bruto de \$60,3 millones, por debajo del registrado en 2015 de \$173,8 millones (a pesos de ese momento). La principal explicación para esta caída subyace en la caída de los márgenes brutos de nuestros proyectos terminados, principalmente afectados por la difícil situación del mercado en el último año que nos obligó a otorgar mayores descuentos que los proyectados, y así mantener un nivel de ventas y preventas para financiar las obras en curso. Las

ventas aseguradas se incrementaron 27,7% a \$1.344,2 millones que surge de una caída de 26,1% en la superficie vendida pero un aumento del 72,9% en el precio promedio por metro cuadrado. Esta última suba se explica por la fuerte devaluación del Peso frente al dólar iniciada en diciembre 2015, que generó una revaluación en las ventas pasadas de Forum Puerto del Buceo, nuestro proyecto en Uruguay que registra las ventas en esa moneda. De hecho, el aumento del precio por metro cuadrado en las ventas aseguradas antes de ajustes fue del 33%, en línea con la inflación de los costos de construcción en el periodo.

En el año 2017 se continuó con el proceso de entrega de unidades a propietarios en Astor Núñez, alcanzando 89% del total, y en nuestro proyecto en Uruguay, Forum Puerto del Buceo, en el cual se entregaron 103 unidades de la primera etapa, alcanzando el 84% del total, y 21 unidades de la tercera etapa del proyecto. Asimismo, se continuó con la entrega de las últimas unidades y servicios de posventa en Forum Alcorta. Estas entregas registraron un ingreso por ventas a diciembre de \$1.940,3 millones, lo que se tradujo en un resultado bruto de \$224,7 millones.

A principios de 2018 adquirimos la compañía Caputo que nos permitió no sólo incorporar uno de los mejores equipos de construcción del país, sino que también nos otorga un flujo de fondos estable, y nos mejorar la capacidad de ejecución, calidad de construcción y márgenes de todos nuestros proyectos inmobiliarios. A su vez, incorporamos un amplio portfolio de obras en cartera de clientes de primera línea del sector privado, como Concepción Live Art Work, Terminal Ezeiza - AA2000, Oceana Puerto Madero, entre otros, y públicos, como Nucleoeléctrica Argentina y CNEA (Comisión Nacional de Energía Atómica). Estos últimos proyectos reflejan las capacidades de construcción que tiene nuestro equipo profesional. Producto de esta adquisición, generamos un ingreso por venta de construcción de Ps. 4.076 millones a base diciembre 2018, el cual nos generó un resultado bruto positivo de Ps. 821 millones a la misma base.

Asimismo, en el segmento de desarrollos inmobiliarios, comenzamos 2018 con el inicio de entrega de unidades funcionales de Metra Puerto Norte, concretándose la entrega de 29 unidades en todo el año (13,6% del total). Adicionalmente, se continuó con el proceso de entrega de unidades a los propietarios de Forum Puerto del Buceo, entregando 78 unidades de los núcleos G, H, I y J de la fase 2, que junto con la fase 1 y 3, suman 232 unidades entregadas (68% del total). Asimismo, se continuó con el proceso de entrega de unidades de Astor Núñez, restando solo una unidad en stock, y se entregó la última unidad funcional de Forum Alcorta. Por último, se continuó con la entrega de las últimas unidades en Astor Palermo, con un 99% del total de las unidades ya entregadas. Estas entregas registraron un ingreso por ventas a diciembre de \$1.393,3 millones a base diciembre 2018, lo que se tradujo en un resultado bruto negativo de \$42,6 millones a la misma base, explicado principalmente por el deterioro de inventarios de Metra Puerto Norte. Este deterioro se relaciona con la decisión de la Dirección de la Sociedad de discontinuar la construcción de dos de los cuatro edificios originalmente previstos para el proyecto. En este mismo sentido, en marzo de 2019 vendimos 4 de los 15 lotes de Brisario y devolvimos a SEPOR otros 10 lotes, quedando nuestro compromiso de construir metros cuadrados vendibles resuelto.

Tras la adquisición y posterior fusión con Caputo, en el período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 el ingreso del segmento Construcción provino de más de 12 contratos en cartera, los cuales generaron un ingreso por venta de Ps. 6.565,4 millones y un resultado bruto de Ps. 1.420 millones. Asimismo, en el segmento de Desarrollos Inmobiliarios, se entregaron 63 unidades de Forum Puerto del Buceo (acumulando el 87,5% del total de unidades entregadas), y 15 unidades de Metra Puerto Norte (acumulando el 21% del total de unidades entregadas), ambos proyectos que se encuentran en plena fase de entrega, sumado a la entrega de las últimas unidades de los proyectos Astor Palermo y Astor Núñez. Por otra parte, se entregaron 178 unidades de Venice (acumulando el 39,6% del total de unidades entregadas), que, debido a que no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de “control”, la participación de la Sociedad en María Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro “Inversiones en Sociedades”. De esa forma, en el segmento de Desarrollos Inmobiliarios el ingreso por venta totalizó Ps. 2.029,8 millones lo que generó un resultado bruto negativo de Ps. 146,1 millones. Consecuentemente, el resultado bruto total de la Compañía fue de Ps. 1.273,9 millones en el período, un 6% superior en términos reales respecto a igual período del año anterior.

Por su parte, el resultado bruto en el período de seis meses de 2020 fue de \$429,9 millones, lo que representa una caída del 50% respecto al mismo período del año anterior en términos reales, dada una menor facturación en ambas líneas de negocio durante el semestre, producto de la implementación de las medidas del aislamiento social, preventivo y obligatorio por el reciente brote pandémico del COVID-19. Este resultado fue primordialmente producto del resultado de la línea de negocios de Construcción, que tuvo ingresos por venta por Ps. 1.305 millones, y un resultado bruto de Ps. 375,7 millones, registrando un margen del 28,8%, superior al 19,1% del mismo período de 2019, parcialmente distorsionado por los efectos del brote pandémico del COVID-19. Asimismo, el segmento de Desarrollos Inmobiliarios totalizó un ingreso por venta de Ps. 654,5 millones y un resultado bruto de Ps. 54,2 millones de pesos. Estos ingresos provinieron de la entrega de 13 unidades de Forum Puerto del Buceo. Por último, se entregaron 16 unidades de Venice contempladas en la línea Resultado de Inversión en Sociedades.

Las tablas debajo muestran la evolución de las ventas aseguradas en el segmento de desarrollos inmobiliarios así como información relativa al número de superficie vendida en los períodos indicados.

Ventas aseguradas

	jun-19	jun-20	Variación
	(en millones de \$)		
Forum Alcorta	6,2	-	(100%)
Astor Palermo	2,0	-	(100%)
Astor Núñez	-	10,1	100%
Astor San Telmo	57,6	22,7	(61%)
Metra Puerto Norte	1,1	5,1	354%
Venice	9,3	-	(100%)
Forum Puerto del Buceo	168,0	187,2	11%
Otros	-	-	-
Total	244,1	225,1	(8%)

Cifras expresadas en moneda homogénea base junio 2020.

Referencia – reporte interno de la Compañía – “performance financiera por emprendimiento”.

Superficie vendida

	jun-19	jun-20	Variación
	(m²)		
Forum Alcorta	-	-	-
Astor Palermo	-	-	-
Astor Núñez	-	-	-
Astor San Telmo	317	108	(66%)
Metra Puerto Norte	-	51	100%
Venice	48	-	(100%)
Forum Puerto del Buceo	758	651	(14%)
Otros	-	-	-
Total	1.123	810	(28%)

Referencia – reporte interno de la Compañía – “ventas en unidades y superficie por emprendimiento”.

Precio promedio			
	jun-19	jun-20	Variación
	(\$/m ²)		
Forum Alcorta	-	-	-
Astor Palermo	-	-	-
Astor Núñez	-	-	-
Astor San Telmo	181.678	210.388	16%
Metra Puerto Norte	-	99.765	100%
Venice	193.301	-	(100%)
Forum Puerto del Buceo	221.511	287.521	30%
Otros	-	-	-
Total	217.323	277.926	28%

Cifras expresadas en moneda homogénea base junio 2020.

Referencia – reporte interno de la Compañía – “evolución precio promedio por emprendimiento”.

IX. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES NEGOCIABLES

Los términos y condiciones aplicables a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables en particular constarán en el Suplemento de Precio correspondiente, en el cual se podrán completar, respecto de dicha Serie y/o Clase en particular, los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables que se incluyen en el siguiente texto (las “**Condiciones**”) y que se aplicarán a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables. El Suplemento de Precio correspondiente especificará términos y condiciones adicionales (con la salvedad que, la no convertibilidad de las Obligaciones Negociables en acciones, la garantía común sobre el patrimonio de la Compañía de que gozarán las Obligaciones Negociables y los plazos mínimos y máximos de amortización de las Obligaciones Negociables, son condiciones que no podrán ser modificadas salvo por otra asamblea de accionistas) que complementarán a las presentes Condiciones a los efectos de dicha Serie y/o Clase. Las Condiciones, con las adiciones y/o modificaciones incluidas en el Suplemento de Precio correspondiente, se adjuntarán o incorporarán a cada título global u otro título que se emita representando a las Obligaciones Negociables.

Autorizaciones

La creación del Programa y la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el mismo han sido autorizadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía de fecha 20 de diciembre de 2011 y por reunión de Directorio de fecha 21 de diciembre de 2011. La prórroga del Programa ha sido autorizada por la Asamblea Ordinaria de Accionistas de TGLT de fecha 20 de abril de 2017 y por reunión de Directorio de fecha 10 de noviembre de 2017. La actualización de la información contable y financiera contenida en este Prospecto Resumido y/o en el Prospecto ha sido resuelta mediante Acta de Directorio de fecha 8 de abril de 2020.

General

El monto máximo de capital de las Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa asciende a US\$ 50.000.000 o su equivalente en otras monedas, previéndose la posibilidad de emitir nuevamente las Series y/o Clases que se amorticen. Se deja constancia que el monto máximo a emitir se refiere al monto máximo en circulación en cualquier momento durante la vigencia del Programa. El plazo de amortización, precio de emisión, tipo y tasa de interés, moneda de emisión, compromisos, Supuestos de Incumplimiento y demás términos y condiciones particulares referidos a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se especificarán en el Suplemento de Precio relativo a dicha Serie y/o Clase.

Series y Clases

Las Obligaciones Negociables se emitirán en diferentes series (“**Series**”). Todos las Obligaciones Negociables de la Serie estarán sujetos a idénticas condiciones, pudiendo diferir en su fecha de emisión o la moneda. Las Obligaciones Negociables de la misma Serie con distinta fecha de emisión o emitidos en monedas diferentes pertenecerán a una clase distinta de la misma Serie (una “**Clase**”) de Obligaciones Negociables.

Amortización

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo mínimo de amortización de 30 (treinta) días y máxima de 30 (treinta) años.

Precio de Emisión

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, bajo la par o con prima.

Interés

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse devengando interés a tasa fija, a tasa flotante, con descuento de emisión o sin devengar interés.

Moneda

Las Obligaciones Negociables se emitirán en Dólares Estadounidenses, en Pesos o en cualquier otra moneda que oportunamente determine el Directorio, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales aplicables.

Cálculo del Monto Máximo del Programa

A los efectos de la determinación del monto de capital en circulación bajo el Programa, en el caso en que se emitieran Obligaciones Negociables en otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses, se tomará el tipo de cambio (vendedor) de dicha moneda frente al Dólar Estadounidense al cierre de las operaciones del último día hábil anterior a la fecha de emisión publicado por el Banco Central de acuerdo con la comunicación “A” 3500 en el caso de emisiones en Pesos o la negociación publicada por el servicio de información “Thomson-Reuters” en el caso de emisiones en otras monedas.

Garantía

Las Obligaciones Negociables tendrán garantía común, es decir estarán garantizados con el patrimonio total de la Compañía. Por lo tanto, las Obligaciones Negociables no cuentan con garantía flotante o especial ni se encuentran garantizados por cualquier otro medio ni por otra persona.

Forma, Denominaciones y Registro

Las Obligaciones Negociables se emitirán bajo la forma de títulos globales nominativos o títulos escriturales, u otra forma que eventualmente autoricen las normas aplicables. Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en distintas denominaciones mínimas, debiendo en tal caso emitirse tantos títulos como sea necesario hasta completar el monto total emitido en dicha Serie y/o Clase. La forma y denominación en la cual se emita cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables se especificará en el Suplemento de Precio respectivo.

La Ley N° 24.587, vigente desde el 22 de noviembre de 1995, y el Decreto N° 259/96 disponen que no se permitirá a las sociedades argentinas emitir títulos de deuda al portador o nominativos endosables. Cuando las Obligaciones Negociables se encuentren autorizados por la CNV para su oferta pública en la Argentina, se considerará cumplido el requisito de la nominatividad cuando se encuentren representados en certificados globales o individuales, inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros autorizados por la CNV. La CNV autorizó a la Caja de Valores S.A., The Depository Trust Company (“**DTC**”), el Sistema Euroclear Operations Centre (“**Euroclear**”), Clearstream Banking, société anonyme (“**Clearstream**”) y SEGA Swiss Securities Clearing Corporation (“**SEGA**”) como regímenes de depósito colectivo a tales efectos. En consecuencia, mientras resulten aplicables las disposiciones de dichas normas bajo el Programa, la Compañía solamente emitirá Obligaciones Negociables que cumplan con lo dispuesto en dicha ley, sus modificatorias y reglamentarias.

Fiduciario - Agentes de Pago - Agente de Registro - Otros Agentes

La Compañía podrá designar fiduciario, agente fiscal, agentes de pago, agentes de registro y otros agentes que fueren pertinentes en relación a cada Serie y/o Clase de Obligaciones Negociables. En su caso, el Suplemento de Precios respectivo especificará los nombres y las direcciones de dichos agentes, y los términos de los convenios que hubiere suscrito la Compañía con los mismos.

Impuestos - Montos Adicionales

Salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio, todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables se harán sin retenciones o deducciones por o a cuenta de cualesquiera impuestos, tasas, cargas, contribuciones, retenciones, transferencia de impuestos o fondos, gravámenes u otras cargas gubernamentales (incluyendo penalidades, intereses y otras obligaciones relacionadas a lo antedicho) de cualquier naturaleza, presentes o futuros, impuestas, gravadas, cobradas, retenidas o exigidas a nombre de la Argentina o cualquier autoridad en o de dicho país con poder para aplicar impuestos (“**Impuestos**”) salvo que se requiera que tales Impuestos sean retenidos o deducidos por ley o la aplicación o interpretación de la misma. En el caso de que se requiera que tales Impuestos sean retenidos o deducidos por ley o por interpretación oficial o aplicación de la misma, la Compañía pagará los montos adicionales (“**Montos Adicionales**”) necesarios para que los tenedores de las Obligaciones Negociables reciban los montos que habrían percibido de no haberse requerido tal retención o deducción, con la salvedad que en el Suplemento de Precio se podrá especificar determinados supuestos en los cuales no se pagará Monto Adicional alguno, incluyendo, por ejemplo, (a) supuestos en que las Obligaciones Negociables no se hubieran gravado salvo por una conexión entre el tenedor de las Obligaciones Negociables y la Argentina más allá de la tenencia de las Obligaciones Negociables o la recepción de pagos respecto de éstos, o (b) supuestos en los cuales las Obligaciones Negociables no hubieran estado gravados de haber reclamado en término el tenedor de las Obligaciones Negociables el pago de los montos adeudados bajo los mismos.

Salvo que se determine lo contrario en el correspondiente Suplemento de Precio, la Compañía pagará todos los impuestos de sellos o demás impuestos documentarios u otras tasas de naturaleza similar, si hubiera, aplicadas en la Argentina. La Compañía también indemnizará a los tenedores de Obligaciones Negociables de y contra todo impuesto de sellos, a la emisión, registro, tasa de justicia u otros impuestos y tasas similares, incluidos los intereses y penalidades, pagados por cualquiera de ellos en la Argentina en relación con cualquier acción adoptada por el fiduciario, si lo hubiere, o los tenedores para exigir el cumplimiento de las obligaciones de la Compañía bajo dichas Obligaciones Negociables.

Compra de Obligaciones Negociables por parte de la Compañía

La Compañía puede, en cualquier momento, comprar Obligaciones Negociables en el mercado abierto o en otro mercado autorizado o por medio de una oferta o acuerdo privado a cualquier precio, asegurando un trato igualitario entre todos los tenedores de las Obligaciones Negociables. Cualquier Obligación Negociable comprada de esta forma por la Compañía podrá ser registrada en nombre de la Compañía o cancelada; estableciéndose, sin embargo, que, a efectos de determinar los tenedores de Obligaciones Negociables con derecho a formular, dar o aceptar cualesquiera solicitudes, demandas, autorizaciones, directivas, notificaciones, consentimientos, renunciaciones y otras acciones bajo los términos de las Obligaciones Negociables, cualesquiera Obligaciones Negociables registradas en nombre de la Compañía no se considerarán en circulación y no participarán al realizar, dar o aceptar dicha acción. La Compañía no actuará como agente estabilizador del precio.

Rescate por Cuestiones Impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en su totalidad, no en forma parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Precio. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

Rescate a Opción de Nuestra Compañía

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas a opción nuestra, en forma total o parcial al precio o a los precios que se especifiquen en el Suplemento de Precio aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a pro rata entre los tenedores.

Rescate por Cambio de Control

El Suplemento de Precio aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas ante un cambio de control en los términos y condiciones especificados en el Suplemento de Precio aplicable.

Rescate a Opción del tenedor

El Suplemento de Precio aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas a opción de los tenedores en los términos y condiciones especificados en el respectivo Suplemento de Precio.

Rescate de Obligaciones Negociables con Descuento de la Emisión Original

El Suplemento de Precio aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una clase sean rescatadas con descuento de la emisión original en los términos y condiciones especificados en el respectivo Suplemento de Precio.

Ciertos Compromisos de la Compañía

La Compañía asume bajo el presente Programa los siguientes compromisos respecto de todos las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el mismo. Sin perjuicio de ello, estos compromisos podrán ser completados y/o modificados por la Compañía en cada Suplemento de Precios.

Entrega de los Estados Contables

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en las normas de la CNV y en los reglamentos de los eventuales mercados autorizados en los que sea listadas o se negocien las Obligaciones Negociables en cuanto a plazos de presentación y formas de publicación de la documentación aquí prevista, la Compañía pondrá a disposición de los tenedores o, en caso de haber un fiduciario o un agente fiscal, suministrará al fiduciario o al agente fiscal:

- (i) tan pronto como ello resulte viable, pero en cualquier caso dentro de los 120 días luego de la finalización de cada ejercicio económico de la Compañía, una copia de los estados contables consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas al cierre de dicho ejercicio, certificados por los auditores de la Compañía;

- (ii) tan pronto como ello resulte viable, pero de cualquier forma dentro de los 75 días posteriores al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres económicos de la Compañía, una copia de los estados contables consolidados no auditados de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas al cierre de cada uno de dichos trimestres, certificado por el Director de Administración y Finanzas de la Compañía en el sentido que la documentación presentada refleja razonablemente la situación económica-financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía y de sus subsidiarias consolidadas (subordinado a ajustes corrientes de auditoría al cierre del ejercicio);
- (iii) Todos los estados contables a los que se hace referencia en (i) y (ii), más arriba, han de ser completos y correctos en todos sus aspectos substanciales y han de ser preparados con razonable detalle y de acuerdo con las NIIF aplicadas en forma consistente en todos los ejercicios reflejados en los mismos y deberán ser suministrados en castellano, y en inglés si los Obligaciones Negociables fueran colocados en el exterior;
- (iv) simultáneamente con la entrega de los estados contables a los que se hace referencia en la cláusula (i) precedente, un certificado emitido por los auditores externos certificando dichos estados contables, indicando que en el curso de los procedimientos de auditoría normales nada les llamó la atención, que los indujera a pensar que existe a la fecha de dichos estados contables, algún Supuesto de Incumplimiento ni de ninguna condición o hecho que con el envío de una notificación o con el transcurso del tiempo o con ambos, se tornarían, salvo que ello fuere remediado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento, quedando entendido que dichos auditores externos independientes no estarán obligados a ampliar el alcance de su examen más allá del requerido por los procedimientos de auditoría normales; y
- (v) en forma simultánea con la entrega de los estados contables a los que se hace referencia en las cláusulas (i) y (ii) más arriba, un certificado del Director Financiero de la Compañía indicando que, según el mejor leal saber y entender de dicha persona, la Compañía durante dicho período ha llevado a cabo, observado, realizado y cumplido cada uno y todos los compromisos y condiciones contenidas en los Obligaciones Negociables y que dicha persona no ha tenido conocimiento de ningún Supuesto de Incumplimiento ni de ninguna condición o hecho el cual con el envío de una notificación o con el transcurso del tiempo, o con ambos, se tornarían, salvo que fuera subsanado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento.

Notificaciones en relación a Supuestos de Incumplimiento

La Compañía notificará sin dilación a la CNV y, si hubiere un fiduciario o un agente fiscal, al fiduciario o al agente fiscal sobre el acaecimiento de cualquier Supuesto de Incumplimiento, o cualquier condición o hecho que con el envío de notificación o con el transcurso del tiempo, o por el cumplimiento de cualquier otra condición o cualquier combinación de lo antedicho, se tornarían en, salvo que fuere subsanado o renunciado, en un Supuesto de Incumplimiento. Cada notificación efectuada conforme a este párrafo deberá estar acompañada por un certificado del Director de Administración y Finanzas de la Compañía indicando los detalles del acaecimiento al que se hace referencia en el mismo y expresando cuál es el curso de acción que la Compañía propone seguir con respecto a dicho hecho.

Mantenimiento de Existencia y Cumplimiento de la Ley

La Compañía continuará manteniendo su existencia societaria y conservando en plena vigencia y efecto todas las licencias y permisos necesarios para la debida conducción de su actividad comercial.

Rango de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas con garantía común, no subordinadas de la Compañía, y tendrán el mismo grado de privilegio que las demás deudas quirografarias y no subordinadas de la Compañía, presentes o futuras. Dado que las Obligaciones Negociables son con garantía común, la Compañía responderá con todo su patrimonio, menos con los bienes dados en garantía especial de cualquier otra deuda de la Compañía, por hasta el monto garantizado por dichos bienes.

Supuestos de Incumplimiento

En caso de que uno o más de los siguientes supuestos se hubiere producido ("**Supuestos de Incumplimiento**") con respecto a las Obligaciones Negociables de cualquier Serie (cualquiera fuera la causa que ha motivado dicho Supuesto de Incumplimiento y ya sea que éste sea voluntario o involuntario o que se hubiere producido por aplicación de la ley o conforme a cualquier sentencia, decreto u orden de cualquier tribunal o a cualquier orden, norma o reglamentación de cualquier organismo administrativo o gubernamental):

- (a) incumplimiento en el pago de capital de cualesquiera de las Obligaciones Negociables de tal Serie en la forma

y en la fecha en que estos resulten exigibles y pagaderos, ya sea a su vencimiento, por declaración o de alguna otra forma, y continuación de dicho incumplimiento por cinco (5) días hábiles; o

- (b) incumplimiento en el pago de los intereses o Montos Adicionales sobre cualesquiera de las Obligaciones Negociables de tal Serie en la forma y en la fecha en que los mismos sean exigibles y pagaderos y que dicho incumplimiento continúe vigente durante cinco (5) días hábiles; o
- (c) incumplimiento por parte de la Compañía de observar debidamente o de llevar a cabo en forma debida cualquiera de los compromisos o acuerdos aquí establecidos (que no sean aquéllos a los que se hace referencia en (a) y (b) precedentes), o en los convenios de fideicomiso o agencia fiscal que pudieran suscribirse con motivo de la emisión de las Obligaciones Negociables, por un período de treinta (30) días corridos con posterioridad a la fecha en la cual el fiduciario o agente fiscal (si los hubiera), o los tenedores de al menos 20% del monto de capital de las Obligaciones Negociables hubieran cursado notificación por escrito a la Compañía a efectos que ésta subsane el incumplimiento;

entonces, y en todos y en cada uno de dichos casos, (I) tenedores de no menos del 20% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de tal Serie en circulación en ese momento, o (II) el fiduciario (si se hubiere designado uno para una respectiva Serie), a su criterio o a pedido de tenedores de no menos del 20% del monto total de capital de dicha Serie, podrán mediante una notificación escrita cursada a la Compañía, declarar el monto de capital de las Obligaciones Negociables de tal Serie exigible e inmediatamente pagadero todo el monto de capital, intereses, Montos Adicionales y demás sumas debidas de las Obligaciones Negociables de tal Serie y al momento de cualquiera de dichas declaraciones, dichos montos serán inmediatamente exigibles y pagaderos a la fecha en que dicha notificación escrita sea recibida por o en representación de la Compañía.

Sin perjuicio de los Supuestos de Incumplimiento antes mencionados, los respectivos Suplementos de Precio de cada Serie podrán establecer otros Supuestos de Incumplimiento aplicables a esa Serie de Obligaciones Negociables.

Notificaciones

Las notificaciones que deban cursarse a los tenedores de Obligaciones Negociables se cursarán en todos los casos por medio de las publicaciones que sean requeridas por la legislación aplicable, las normas de la CNV, así como por los mercados autorizados en los cuales sean listadas o negociadas las Obligaciones Negociables. Asimismo, podrá disponerse medios de notificación adicionales complementarios para cada Serie de Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente y/o en los convenios de fideicomiso o agencia fiscal que se celebren con motivo de la emisión de dichas Series de Obligaciones Negociables.

Prescripción

Las demandas presentadas en los tribunales argentinos en relación con las Obligaciones Negociables o respecto de éstos, prescribirán si no se interponen en el plazo de (i) diez años para el pago de capital de las Obligaciones Negociables, y (ii) cuatro años para el pago de intereses (incluidos Montos Adicionales) de las Obligaciones Negociables, ambos plazos contados a partir de la fecha en la que el pago se tornó exigible.

Asamblea - Modificaciones a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables.

La Compañía podrá celebrar asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables, a los efectos de modificar los términos y condiciones de los mismos, no obstante que respecto a la propuesta de eventuales modificaciones, no afectaran a los términos y condiciones de las emisiones efectuadas de manera anterior a la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440, en caso de que existan valores negociables emitidos con anterioridad. La Compañía podrá convocar a todos los tenedores de Obligaciones Negociables, independientemente de la Serie a la cual pertenecen en una única asamblea o podrá convocar a los tenedores de las Obligaciones Negociables por Serie, celebrándose una asamblea por cada respectiva Serie. Además, la Compañía deberá convocar una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables de cualquiera de las Series ante una solicitud escrita en tal sentido del fiduciario, si lo hubiere, o de los tenedores de Obligaciones Negociables de como mínimo el 5 % del monto de capital de las Obligaciones Negociables en circulación en ese momento de la Serie de que se trate. La convocatoria deberá realizarse dentro de los 40 días contados a partir de la fecha en que la Compañía reciba tal solicitud.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables deberán ser convocadas y celebradas en base a los requisitos dispuestos en la Ley de Obligaciones Negociables, normas de la CNV aplicables y requisitos dispuestos por las bolsas de comercio y/o entidades autorizadas en las cuales sea listada o se negocie la Serie de Obligaciones Negociables respectiva, si fuera el caso. Por analogía, de acuerdo a lo dispuesto por la CNV, se podrá utilizar el marco regulatorio creado bajo la Resolución General 830/2020, mientras dure la emergencia sanitaria, para el caso de las Asambleas de

tenedores de Obligaciones Negociables, permitiendo celebrar reuniones a distancia a través de medios digitales, aun en los supuestos en que el estatuto social no las hubiera previsto, siempre que se cumplan los ciertos recaudos mínimos.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires o conforme se especificara en el Suplemento de Precio correspondiente.

Las modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Serie podrán efectuarse, con la aprobación de los tenedores de Obligaciones Negociables de por lo menos una mayoría del capital total de dicha Serie de las Obligaciones Negociables o de todas las Series emitidas bajo el Programa al cual la obligación, compromiso, Supuesto de Incumplimiento u otro término que es el objeto de dicha modificación, reforma o renuncia resulta aplicable, mientras estén vigentes, presentes o representados en ese momento en una asamblea extraordinaria de los tenedores de Obligaciones Negociables de la Serie relevante, celebrada de conformidad con las normas aplicables; estableciéndose, sin embargo, que ninguna de tales modificaciones o reformas podrá, sin el consentimiento unánime de los tenedores de la totalidad de las Obligaciones Negociables de una Serie, introducir un cambio “esencial” a los términos de las Obligaciones Negociables de tales Series, excepto por lo que específicamente se establezca en el Suplemento de Precio respectivo a dicha Serie. A efectos del presente, se entiende por cambio “esencial” a: (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses (incluyendo los Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de una Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de una Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de una Serie de Obligaciones Negociables.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de una Serie podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las modificaciones a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de una Serie podrán ser aprobadas solamente en el seno de una asamblea extraordinaria. El quórum en cualquier asamblea en primera convocatoria se constituirá con las personas que tengan o representen el 60 % (en el caso de una asamblea extraordinaria) o una mayoría (en el caso de una asamblea ordinaria) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante y en cualquier asamblea en segunda convocatoria serán las personas que tengan o representen el 30 % del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante (en el caso de asambleas extraordinarias) o las personas presentes en tal asamblea (en caso de asamblea ordinaria). En una asamblea en la cual esté presente un quórum según lo precedentemente descripto, cualquier resolución para modificar o reformar o para renunciar al cumplimiento con, cualquier disposición (con excepción de las disposiciones relacionadas con un cambio “esencial”) será efectivamente adoptada y decidida si cuenta con la aprobación de las personas con derecho a votar una mayoría del capital total de las Obligaciones Negociables de la Serie relevante representados y que votan en la asamblea, salvo que se determine una mayoría especial en el correspondiente Suplemento de Precio. Cualesquiera modificaciones, reformas o renunciaciones bajo las Obligaciones Negociables será concluyente y obligatoria para los tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Serie afectados por ellas, hayan aprobado o no y hayan estado presentes o no en cualquier asamblea, y también lo será para todos los futuros tenedores de Obligaciones Negociables de tal Serie afectados por ella, se anote o no la modificación, reforma o renuncia en cuestión en dichas Obligaciones Negociables.

Listado y negociación

La Compañía podrá solicitar la autorización de listado y negociación en mercados autorizados locales o del exterior de determinadas Series de Obligaciones Negociables, conforme se especificará en el Suplemento de Precio respectivo.

Acción Ejecutiva

Conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 131 de la ley 26.831, cuando las Obligaciones Negociables no se encuentren representados en láminas, los tenedores de obligaciones negociables podrán solicitar, conforme con el procedimiento que se establezca en el Suplemento de Precio de la respectiva Serie y/o Clase, la expedición de un comprobante de saldo en cuenta o comprobante de participación en el certificado global, según sea el caso, a efectos de legitimar al titular para efectuar cualquier reclamo judicial inclusive mediante acción ejecutiva conforme lo dispone el artículo 29, primer párrafo de la Ley de Obligaciones Negociables o ante cualquier jurisdicción arbitral, si correspondiere.

Ley Aplicable. Jurisdicción

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

La jurisdicción se regirá por las disposiciones del artículo 46 de la ley 26.831 excepto que se especifique otra en cada Suplemento de Precio.

X. DE LA OFERTA Y NEGOCIACIÓN

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo este Programa calificarán como “obligaciones negociables simples” bajo la Ley de Obligaciones Negociables, gozarán de los beneficios establecidos en dicha ley, estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento y podrán ser suscriptas, de conformidad con el artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, en moneda nacional, extranjera o en especie.

La Compañía podrá colocar las Obligaciones Negociables (i) por medio de suscriptores, (ii) directamente a uno o más compradores o (iii) a través de agentes, en un todo de acuerdo con las disposiciones de la ley 26.831 de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV. Cada Suplemento de Precio, contendrá los términos de la oferta de las Obligaciones Negociables, pudiendo incluir el nombre de los suscriptores o agentes, el precio de emisión de las Obligaciones Negociables, el producido neto de dicha colocación, descuentos de emisión, comisiones, compensaciones y gastos relacionados, haciendo referencia al procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV

La Compañía podrá celebrar convenios de suscripción, de colocación o cualquier otro acuerdo relacionado para la colocación inicial de las Obligaciones Negociables (los “**Contratos de Colocación**”), con entidades financieras u otros intermediarios autorizados conforme con las Normas de la CNV y las demás regulaciones vigentes (conjuntamente, los “**Colocadores**”), según se determine en cada Suplemento de Precio. Los Colocadores asumirán la obligación de colocar las Obligaciones Negociables conforme la modalidad que se pacte en cada Contrato de Colocación. Asimismo, los Contratos de Colocación contendrán, entre otras, disposiciones sobre el precio, comisiones, la forma y condiciones bajo las cuales los Colocadores eventualmente adquirirán las Obligaciones Negociables.

Los Contratos de Colocación establecerán disposiciones relativas a designación de colocadores adicionales ya sea en general para las Obligaciones Negociables como para una Serie específica de las mismas.

Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser ofrecidas al público en la Argentina por la Compañía, los Colocadores o a través de personas o entidades que se hallen autorizadas conforme a las leyes y reglamentaciones de la Argentina a ofrecer y vender obligaciones negociables directamente al público.

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL

Para obtener información respecto a esta sección, se recomienda a los accionistas de la Sociedad y al público en general revisar cuidadosamente la sección “*Información Adicional*” del Prospecto.

Documentos a Disposición

El presente Prospecto y nuestros estados contables incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en la sede social de la Compañía sita en Miñones 2177, Planta Baja “C”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en el domicilio respectivo de cada Agente que se informa en la contratapa de este Prospecto. Adicionalmente, el Prospecto se encuentra a disposición de los inversores en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar).

EMISORA

TGLT S.A.

Miñones 2177, planta baja “C” C1428ATG Ciudad de
Buenos Aires
Argentina

AUDITORES

Adler, Hasenclever & Asociados

firma miembro de Grant Thornton International

Av. Corrientes 327, 3º piso
C1043AAD Ciudad de Buenos Aires
Argentina