

TGLT

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

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS	49
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	50
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	51
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS	52
Nota 1. Información corporativa	53
1.1. Modelo de negocios	53
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	54
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	55
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	55
3.2. Unidad de medida	55
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	55
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	58
4.1. Normas contables aplicables	58
4.2. Bases de consolidación.....	58
4.3 Moneda funcional	59
4.4. Costos por préstamos.....	59
4.5. Impuesto a la Ganancias.....	59
4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)	60
4.6 Impuestos diferidos.....	60
4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto	60
4.8. Propiedades de inversión	61
4.9. Propiedades, planta y equipo	61
4.10. Activos intangibles	61
4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros	62
4.12. Inventarios	62
4.13. Arrendamientos	63
4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes	63
4.15. Inversiones en Sociedades.....	64
4.16. Combinaciones de negocios.....	64
4.17. Provisiones.....	64
4.18. Instrumentos financieros.....	64
4.19. Cuentas de Patrimonio	66
4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	67
4.21. Reconocimiento de ingresos	68
4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	69
4.23. Utilidad neta por acción	70
4.24. Distribución de dividendos	70
4.25 Información comparativa	70
4.26 Compensación de saldos y transacciones.....	70
4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía	71
4.28 Estacionalidad de las operaciones.....	72
4.29 Adquisiciones y disposiciones	72
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	72
Nota 6. Activos intangibles	73
Nota 7. Plusvalía	73
Nota 8. Inventarios.....	73
Nota 9. Activos por impuestos.....	75
Nota 10. Otros créditos	75
Nota 11. Créditos por ventas	76
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	76
Nota 13. Otras cuentas por pagar	76
Nota 14. Pasivos por contratos.....	77
Nota 15. Préstamos.....	78
Nota 16. Otras cargas fiscales.....	87
Nota 17. Provisiones	87
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	87
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	88
Nota 20. Deudas comerciales	88
Nota 21. Capital social.....	88
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	89
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	89
Nota 24. Gastos de comercialización	89
Nota 25. Gastos de administración	89
Nota 26. Otros gastos operativos	90
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	90

Nota 28. Resultados financieros	90
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	91
Nota 30. Partes relacionadas.....	93
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	96
31.1 Bienes de disponibilidad restringida	96
31.2 Garantías emitidas y recibidas	96
Nota 32. Reclamos	97
Nota 33. Propiedades de inversión	98
Nota 34. Información de segmentos.....	99
Nota 35. Resultado por acción.....	101
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	101
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	102
Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	104
Nota 39. Determinación de valores razonables.....	105
Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero	106
40.1 Riesgos asociados al mercado.....	107
40.2 Riesgos financieros	107
Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos	108
41.1 Desagregación de los ingresos	108
41.2 Evolución de los contratos.....	109
Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	110
Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades.....	111
43.1 Inversión en asociadas.....	111
43.2 Operaciones Conjuntas.....	112
43.3 Inversión en negocios conjuntos.....	112
43.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	113
Nota 44. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad.....	114
Nota 45. Capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad	115
Nota 46. Aprobación de los estados financieros consolidados	115
Nota 47. Hechos posteriores	115
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS	124
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADO.....	125
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO	126
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS	127
Nota 1. Propósito de los estados financieros	128
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	128
Nota 3. Actividad de la Sociedad	128
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	128
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	129
Nota 6. Activos intangibles.....	130
Nota 7. Propiedades de inversión.....	130
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	131
Nota 9. Plusvalía	131
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades.....	132
Nota 11. Inventarios.....	133
Nota 12. Activos por impuestos.....	133
Nota 13. Otros créditos	134
Nota 14. Créditos por ventas.....	134
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	135
Nota 16. Pasivos del contrato.....	136
Nota 17. Otras cuentas por pagar.....	136
Nota 18. Préstamos.....	137
Nota 19. Otras cargas fiscales.....	137
Nota 20. Provisiones	138
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales	138
Nota 22. Deudas comerciales	138
Nota 23. Capital social.....	139
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	139
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias.....	140
Nota 26. Otros gastos operativos	140
Nota 27. Gastos de comercialización	140
Nota 28. Gastos de administración	140
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos	141
Nota 30. Resultados financieros	141
Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	141
Nota 32. Partes relacionadas	143
Nota 33. Resolución General N° 622 de la CNV	147
Nota 34. Reclamos	147
Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	148

Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	150
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero	151
Nota 38. Guarda de documentación	152
Nota 39. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad.....	152
Nota 40. Capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad.....	153
Nota 41. Hechos posteriores	153

The logo consists of the letters 'TGLT' in a bold, white, sans-serif font, centered within a dark blue rectangular background.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

I. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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

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

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

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

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

- **Construcción:** TGLT participa en concursos de precios o en licitaciones públicas o privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido edificios de oficinas clase A, edificios residenciales, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros proyectos, tanto a nivel nacional como regional.
- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-alto y alto.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente a higiene urbana, recolección y gestión de residuos.

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

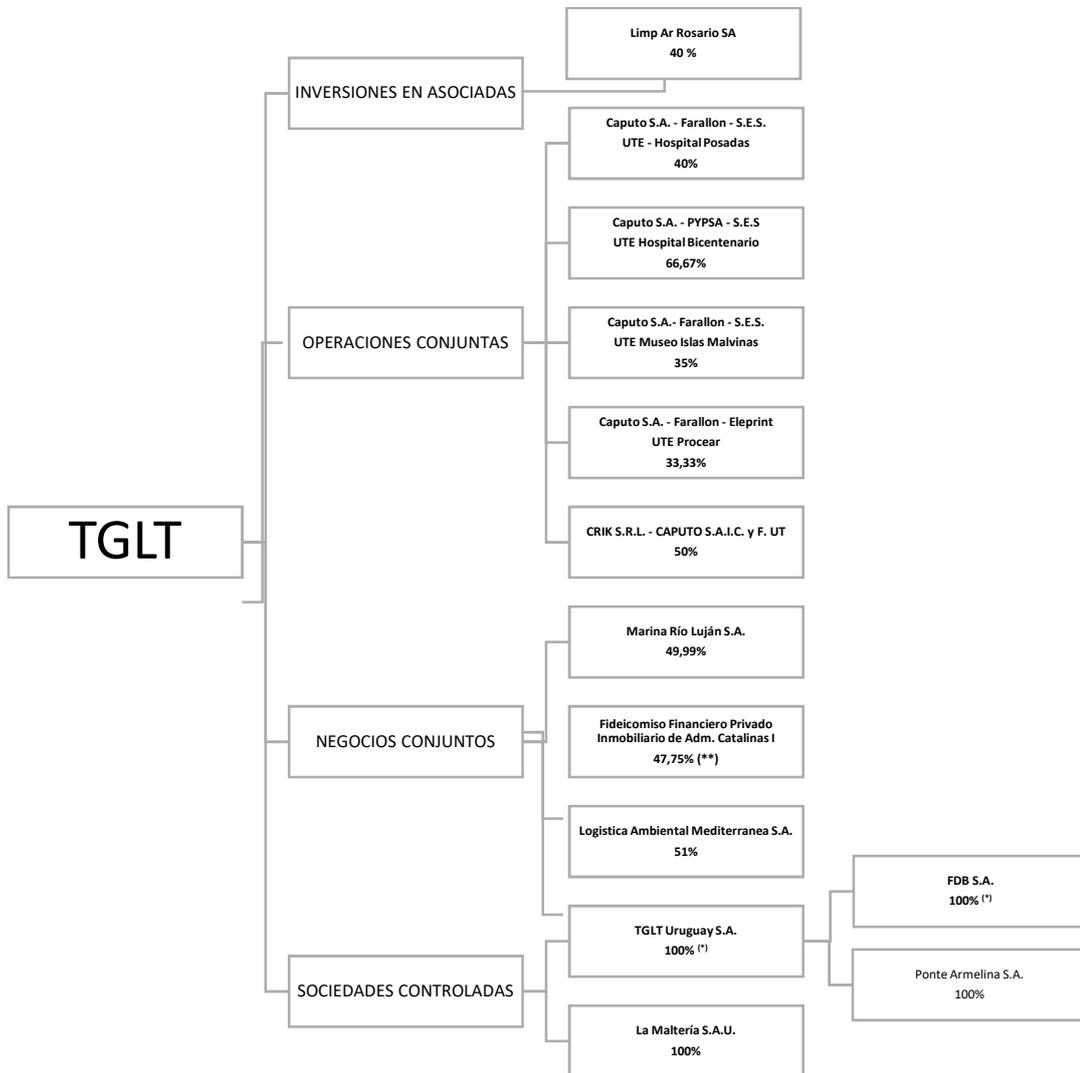
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2021 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



(*) TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Con el objetivo de hacer frente a sus obligaciones, durante el 2021 la Sociedad enajenó sus participaciones accionarias en ciertas sociedades. Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad vendió su participación del 50% en SES S.A.. Y con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad vendió su participación del 50% en Newbery 3431 S.A. y su participación del 20% en América Pavilión S.A.

(**) Ver Hechos Relevantes posteriores al cierre, puntos 1.2.3 y 1.2.4.

Accionistas

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

Asimismo, se recuerda que para las relaciones aquí mencionadas se dispuso el otorgamiento de una Acción Ordinaria escritural (1 voto) de v/n \$1 adicional a cada tenedor que tenga derecho a una fracción de Acción Ordinaria. Se recuerda al

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Por último, se deja constancia que el capital social quedó conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias y no por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias, estando el correspondiente capital social pendiente de registración ante los organismos pertinentes.

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

Accionistas	Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.321.010	27,82%
TGLT S.A.	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	924.990.514	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.

(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.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

El contexto internacional

Surgimiento y propagación de la pandemia de COVID-19

A finales de diciembre de 2019, la aparición de una enfermedad infecciosa de origen desconocido (un nuevo coronavirus denominado SARS-CoV-2), causante de una enfermedad respiratoria aguda ("COVID-19") originado en Wuhan, en la Provincia de Hubei, China, fue reportada a la Organización Mundial de la Salud (la "OMS"). El 11 de marzo de 2020, con motivo del brote de COVID-19 y su posterior propagación a prácticamente todos los países del planeta, la OMS declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y decretó el estado de "pandemia" a nivel mundial. A partir del tercer trimestre de 2020, se observó la recuperación de cierta normalidad en el funcionamiento social y económico del país, y consecuentemente, un repunte en la demanda de combustibles, la cual se había reducido significativamente en los inicios de la pandemia. Durante el ejercicio que se informa, se continuaron flexibilizando las restricciones a la movilidad y a determinadas actividades, a medida que avanzó el plan de vacunación contra el COVID-19 sobre la población y se redujeron los contagios. No obstante, debido a las incertidumbres inherentes a la escala y duración de estos eventos y sus efectos directos e indirectos, no es razonablemente posible estimar el impacto final que podría tener esta pandemia en la economía mundial y sus mercados financieros, en la economía argentina.

El contexto internacional

Según el Banco Mundial, se prevé que el crecimiento mundial se desacelerará al 4,1% en 2022, como reflejo de los continuos brotes de COVID-19. Aunque se proyecta que la producción y la inversión en las economías avanzadas volverán el próximo año a las tendencias previas a la pandemia, mientras que, en los mercados emergentes y las economías en desarrollo, se mantendrán muy por debajo de dichas tendencias. Se prevé que la región de América Latina y el Caribe desacelerará su ritmo de crecimiento en 2022 a 2,1%, luego de crecer 6,2% durante 2021, según nuevas proyecciones de la CEPAL. Esta desaceleración sucede en un contexto de importantes asimetrías entre los países desarrollados, emergentes y en desarrollo sobre la capacidad de implementar políticas fiscales, sociales, monetarias, de salud y vacunación para una recuperación sostenible de la crisis desatada por la pandemia de COVID-19.

Para el año 2022 se avizoran condiciones financieras internacionales menos favorables que en los años previos. La dinámica inflacionaria global y las respuestas de política económica que vienen implementando los diferentes gobiernos de países desarrollados y emergentes plantean un escenario que podría contemplar una ralentización del crecimiento global, mayores costos de financiamiento externo y menores precios internacionales de las materias primas. Tampoco pueden descartarse eventuales correcciones en los mercados financieros internacionales, ante las dispares evoluciones de la economía real

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

frente a los elevados precios de los activos financieros, en un entorno de altos niveles de endeudamiento público y privado.

La economía argentina

Con fecha 10 de diciembre de 2019 Alberto Fernández asumió el mando ante la Asamblea Legislativa como presidente constitucional de Argentina, en el inicio de un nuevo período institucional para el país (el “Gobierno Nacional”). La nueva administración enfrenta desde su asunción desafíos en materia macroeconómica, como aquellos relacionados con los intentos por reducir la tasa de inflación, alcanzar un superávit comercial y equilibrio fiscal, administrar la deuda soberana, incrementar reservas de divisas del país, preservar el valor del peso y la mejora de la competitividad de la industria argentina, asegurar la estabilidad financiera, entre otras, a lo que se suma el control del brote del COVID-19.

En la actualidad, si bien el contexto internacional continúa siendo favorable, con mejoras en las perspectivas de crecimiento mundial y elevados precios de las materias primas exportadas por la Argentina, el grado de incertidumbre se mantiene elevado y está asociado al avance de la vacunación efectiva de la población y los riesgos en la aparición de nuevas cepas del virus.

Según los últimos datos publicados en el Informe Mensual de Estimación de la Actividad Económica elaborado por el INDEC, la estimación preliminar arrojó una variación negativa de la actividad económica en el Producto Bruto Interno (“PBI”) de 9,9% para los doce meses de 2020 con respecto al año previo. Por otro lado, para los primeros ocho meses del año 2021 con respecto al mismo período de 2020, la estimación preliminar mostró una variación positiva de la actividad económica del 10,8%, principalmente impulsado por la recuperación de la actividad económica luego de una caída pronunciada en el 2020 como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población en general y combatir la pandemia del COVID-19.

En términos de inflación, Argentina ha enfrentado y sigue experimentando presiones inflacionarias significativas. Durante 2021, el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) elaborado por el INDEC fue de 50,9%, mientras que el Índice de Precios Internos Mayoristas (“IPI”), elaborado por el mismo organismo, presentó un incremento acumulado de 51,3% durante dicho período. Durante 2020, el incremento de precios reflejado por el IPC fue de 36,1%, mientras que el IPI tuvo un incremento del 35,4%.

En términos de balanza comercial, según los últimos datos publicados en el informe Intercambio Comercial Argentino elaborado por el INDEC, el superávit en el saldo de la cuenta comercial de Argentina ascendió a US\$ 14.750 millones durante 2021, lo que representó un incremento del 17,7% con respecto al 2020, explicado por un aumento de las importaciones del 49,2% y un aumento de las exportaciones del 42,0%, en comparación con el año anterior.

En el período de diciembre 2020 a diciembre 2021, el peso se depreció 22,1% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de diciembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 92,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Perspectivas

El año 2021 transcurrió en un contexto de rápida recuperación económica luego del derrumbe ocurrido en el 2020 como consecuencia de la inesperada irrupción de la pandemia, pero con un elevado nivel de incertidumbre debido a los constantes desafíos derivados del brote de COVID-19, las negociaciones de la deuda del Gobierno Nacional con el FMI, y las elecciones de medio término. El entendimiento reciente entre el Gobierno Nacional y el Fondo Monetario Internacional (“FMI”) en la renegociación de la deuda, y el repunte de la actividad económica, constituyen avances importantes para la recuperación económica, pero aún quedan desafíos relevantes por resolver vinculados con los desbalances macroeconómicos de la economía local. Los riesgos derivados de nuevas cepas del COVID-19 y de la evolución de las variables macroeconómicas constituyen factores clave en la situación económica argentina y los mercados financieros, y pueden afectar en particular nuestra estrategia, condición financiera, los resultados de las operaciones, la capacidad de cumplir con nuestros compromisos, entre otros.

Para el año 2022 el Banco Central calibrará las tasas de interés de manera de garantizar una mayor disponibilidad de instrumentos de ahorro que permitan a los argentinos obtener rendimientos acordes con la evolución de la inflación y del tipo de cambio, contribuyendo así a estabilizar las expectativas cambiarias, favoreciendo al proceso de desinflación. Dicho reacondicionamiento de la estructura de tasas de interés se complementará con la continuidad de aquellas políticas de estímulo focalizado al crédito al sector privado.

Luego de dos años en los que el Banco Central asistió excepcionalmente al Tesoro para enfrentar las necesidades derivadas de hacer frente a la pandemia, sin acceso al financiamiento externo y con un mercado de capitales doméstico en reconstrucción, los avances logrados por el Gobierno Nacional en la normalización del mercado de deuda en pesos y las perspectivas de financiamiento externo por parte de los organismos multilaterales y bilaterales plantean un escenario con una reducción significativa de la asistencia financiera al Tesoro. En esta nueva etapa, es esperable que el esfuerzo de esterilización monetaria se vea reducido.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Durante 2021 el Gobierno Nacional continuó con negociaciones con el FMI con el objetivo de lograr la sostenibilidad de su deuda externa pública, luego de haber alcanzado niveles de adhesión cercanos al 99% en relación con el canje de bonos en moneda extranjera concluido en 2020. En julio 2021, el Ministro de Economía de Argentina y representantes del FMI se reunieron para continuar con las discusiones sobre un nuevo programa acerca de los términos de la deuda tomada entre 2018 y 2019 bajo el actual Acuerdo Stand-by. El 22 de septiembre de 2021 Argentina pagó al FMI la primera cuota de capital bajo el SBA de US\$ 1.900 millones.

El 28 de enero de 2022, el Gobierno Nacional realizó nuevos acuerdos con el FMI, negociando un financiamiento equivalente al programa stand by firmado por la gestión de Mauricio Macri. Todo lo que resta pagar de ahora en más y las amortizaciones de capital realizadas en septiembre y diciembre del 2021, que se abonaron con los Derechos Especiales de Giro, incluyendo la devolución de lo abonado, permitiría refinanciar los vencimientos con el FMI. Cada tres meses habrá revisiones y desembolsos para efectuar los pagos acordados, mientras que el remanente será utilizado para acumular reservas, considerando la idea de tener una política fiscal que no impida el proceso de recuperación, con un rol expansivo. Sin políticas de ajuste, reducción gradual del déficit sobre la base de la recuperación económica. Se consideran reformas estructurales con la reducción de subsidios económicos (suba y segmentación de tarifas). Asimismo, se acordó que el apoyo financiero adicional de los socios internacionales de Argentina ayudaría a reforzar la resiliencia externa del país y sus esfuerzos para asegurar un crecimiento más inclusivo y sostenible.

El acuerdo con el FMI debe ser aprobado por el Congreso argentino y la junta directiva del FMI.

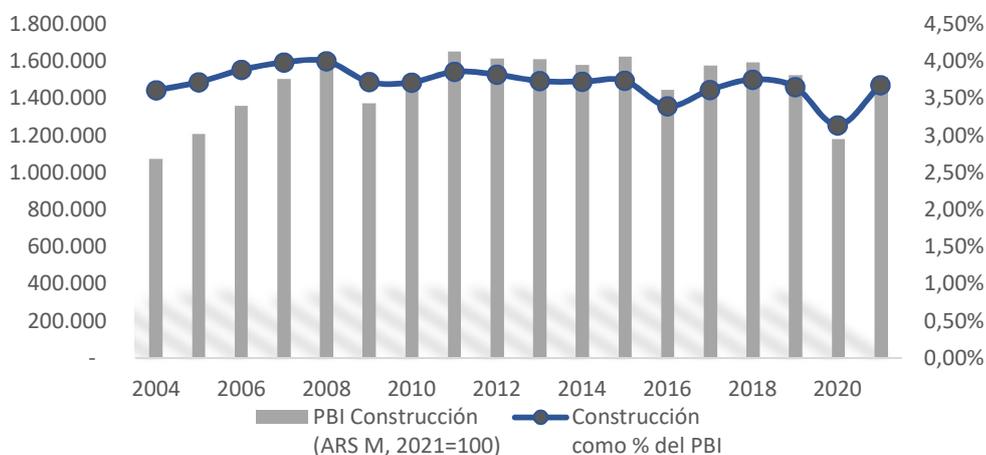
El impacto a largo plazo de estas medidas o cualquier medida tomada por el Gobierno Nacional en el futuro sobre la económica argentina continúa siendo incierto.

La industria de la construcción

Introducción

La actividad de la construcción es una de las de mayor relevancia en la economía argentina dada su ponderación en el PBI, su encadenamiento productivo con otros sectores de la economía y su capacidad de generación de empleo. El gráfico debajo muestra la performance de esta industria en millones de pesos (constantes de 2021) y como porcentaje del PBI de Argentina.

Desempeño de la Industria de la Construcción



Fuente: INDEC

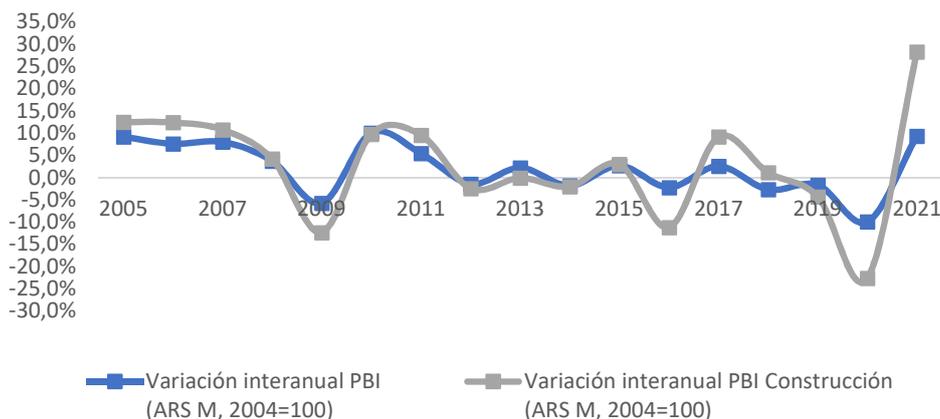
Una de las características de este sector es su comportamiento claramente procíclico. Crece fuertemente cuando la demanda agregada se expande y se contrae con igual intensidad cuando la actividad se deteriora. Tres factores suelen explicar este comportamiento. Primero, dado que es necesario emplear grandes sumas de capital que sólo estarán disponibles luego de períodos prolongados de tiempo, las obras de construcción suelen tener aparejados altos niveles de riesgo e incertidumbre. En segundo lugar, la disponibilidad de crédito es crucial a la hora de llevar adelante las operaciones en este sector de la economía, disponibilidad que suele escasear en tiempos recesivos. Finalmente, dada la alta participación de la mano de obra como factor productivo y, sobre todo en Argentina, los altos niveles de informalidad en ella, es posible frenar o retomar relativamente rápido los trabajos ante cambios bruscos en las expectativas de crecimiento. Todo esto lleva a que la industria de la construcción sea inexorablemente más volátil que la media de las industrias. El siguiente gráfico ilustra el caso para Argentina.

PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

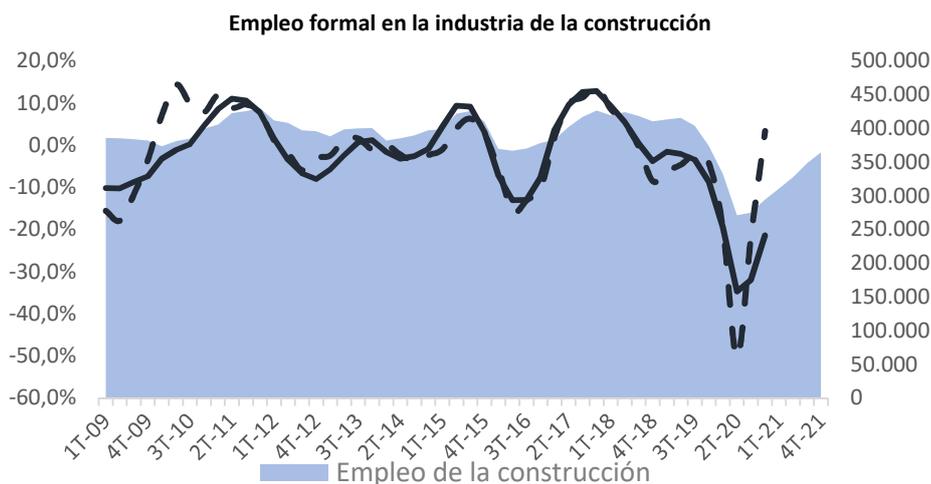
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)



Fuente: INDEC

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



Fuente: IERIC

Competencia en la industria de la construcción

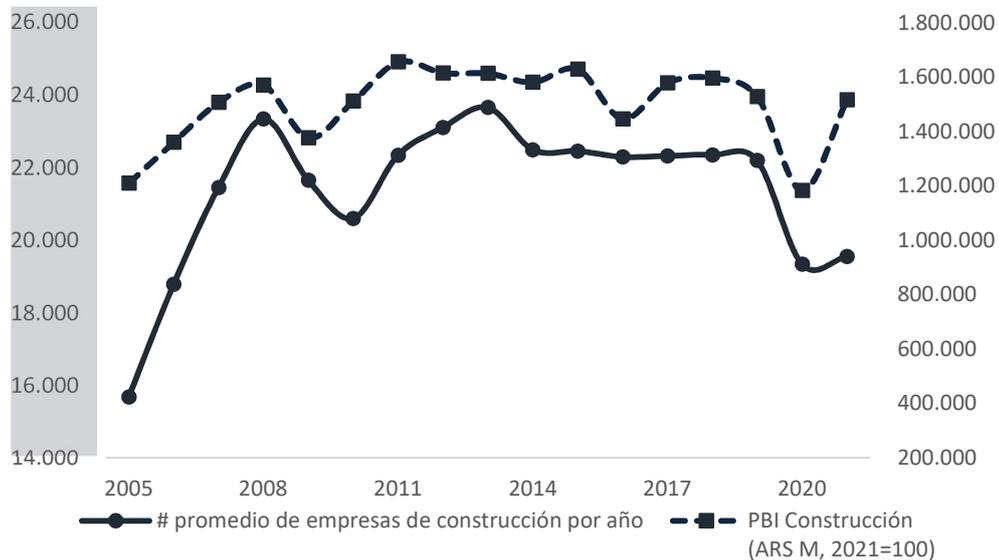
La cantidad de empresas constructoras y la concentración del mercado en general son también sensibles al nivel de actividad. Como muestra el gráfico debajo, cuando la economía repunta aparecen nuevos participantes y la concentración de la producción disminuye. Este es el caso de los períodos 2005-2008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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Número de empresas de construcción



Fuente: IERIC

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

La construcción en 2021 y perspectivas

Con la disminución gradual de las medidas de confinamiento, la industria de la construcción se recuperó durante el 2021, hasta alcanzar niveles de actividad y empleo por encima a los de la prepandemia. La actividad interanual mostró un crecimiento del 30,8%.

Este crecimiento no fue homogéneo. Hubo más actividad en emprendimientos inmobiliarios privados de menor tamaño, relacionado con una baja considerable del costo de la construcción. Esta dinámica fue perdiendo fuerza a finales del año 2021, a medida que la inflación fue aumentando.

Además, en este mismo período aparecieron nuevos problemas, como ser la escasez de suministros claves, la inflación internacional de la materia prima, y la dificultad para conseguir mano de obra calificada.

La mayoría de los actores de la industria, esperan que durante el 2022 estos problemas vayan solucionándose gradualmente, lo que permitiría una mayor recuperación económica. No debemos olvidar que el nivel de construcción está estrechamente ligado al crecimiento del PBI, con lo cual, con un crecimiento esperado del 3% durante 2022, se debería esperar que la construcción se recupere de un modo similar.

Para una recuperación más sólida, será importante también que haya una mayor disponibilidad de crédito y que tanto la política fiscal como monetaria encuentren un sendero de estabilidad que ancle las expectativas devaluatorias e inflacionarias, lo cual tiene como condición necesaria la firma del acuerdo con el FMI.

Otro punto importante para la construcción en el futuro será la inversión en infraestructura que el Gobierno Nacional planea realizar. Para el 2022 se prevé una inversión que alcance el 2,4% del PBI, lo cual implica un importante avance respecto de los dos últimos años.

La industria de bienes raíces

Introducción

Argentina posee un déficit habitacional estructural que se estima no remediará en el corto plazo. Parte de la explicación a este problema se encuentra en la escasez de créditos económicos para los segmentos de ingresos medios y bajos de la población, así como la limitada intervención del Estado en la promoción de la vivienda a través de subsidios en los últimos

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

años. Por este motivo, el principal motor de la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas suelen ser los ahorros privados, reforzados por el hecho de que, en Argentina, la inversión en bienes raíces suele ser percibida como un instrumento de mayor calidad para la preservación del valor y/u obtención de renta en comparación a los depósitos bancarios o títulos de renta fija. Esto explica por qué la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más difundidas entre los ahorristas argentinos.

Competencia en el mercado local

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

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

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

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

Perspectiva y tendencias históricas

La performance del mercado inmobiliario es quizás una de las más dependientes de la salud macroeconómica de un país. Variables como inflación, tipo de cambio, crecimiento, salario real, tasa de interés y disponibilidad de crédito pueden, juntas o por sí solas, determinar el éxito o fracaso de un emprendimiento residencial o comercial.

Alzas aceleradas de precios o variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre, provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdidas en el poder de compra de los salarios, caída en los márgenes de rentabilidad y presión sobre la tasa de interés. En este contexto, la capacidad de lanzar nuevos proyectos disminuye, así como la demanda por el stock existente.

Tendencias de la demanda

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

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

Crédito Hipotecario

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

El Gobierno encabezado por Mauricio Macri durante el período 2016-2019 tomó medidas específicamente pensadas para estimular la actividad inmobiliaria. Entre las más importantes se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA, inspirados en las experiencias de Uruguay y Chile principalmente. En esencia, estos créditos permitían

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

utilizar una unidad de cuenta distinta a la moneda de curso legal, ajustando su valor por la variación del índice de precios de manera periódica. De esta manera, al fijar contratos en moneda constante, el esquema de repago no está sesgado hacia una cancelación acelerada con cuotas muy elevadas al inicio y cuotas marginales al final, como ocurría con los créditos hipotecarios a tasa fija en pesos. A su vez, cuentan con mecanismos de ajuste del valor de las cuotas para que éstas nunca superen cierto umbral en términos del salario del solicitante. Como se muestra en el gráfico debajo, durante 2017 y comienzos de 2018 este instrumento fue muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes. Sin embargo, la crisis cambiaria y su consecuente rebrote inflacionario, en un contexto de recesión y aumento del desempleo, ha generado aversión por parte de los demandantes hacia los créditos indexados.

La situación regional

A lo largo de las dos últimas décadas, el desarrollo de viviendas en los mercados latinoamericanos ha crecido exponencialmente, gracias a los programas gubernamentales de financiamiento de viviendas, la profesionalización de las compañías de desarrollo inmobiliario y el acceso de éstas a los mercados de capitales. Brasil, México y Chile experimentaron un boom en sus respectivos mercados inmobiliarios en el mismo período. Estos países han creado las condiciones necesarias para que el sector privado ataque el problema del déficit habitacional con la creación y el crecimiento de grandes compañías de desarrollo residencial.

Los mejores resultados se han conseguido en aquellos casos donde los gobiernos han sido exitosos en impulsar fuertemente los programas de crédito a la vivienda. Accesibles para todos los niveles socioeconómicos, estos programas suelen ser manejados por agencias gubernamentales (Infonavit en México o Caixa Econômica Federal en Brasil). Por otra parte, las compañías del sector privado que ya tenían acceso a los mercados de capitales han sido capaces de atender a esta nueva demanda.

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

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

I.1. Hechos relevantes del período

I.1.1 Resultado de la Solicitud de Consentimiento de las Obligaciones Negociables Clase XVI.

El 11 de octubre de 2021, en el marco de la Solicitud de Consentimiento publicada por la Sociedad el 28 de septiembre de 2021, se informa que la Sociedad ha obtenido el consentimiento de Tenedores que representan el 90,7% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 51% requerido a los efectos de implementar la Modificación Propuesta en la Solicitud de Consentimiento.

(I) Ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables

(1) constitución de una prenda en primer grado de privilegio, en beneficio de los Tenedores y en garantía de las Obligaciones Negociables, sobre el certificado de participación de titularidad de la Sociedad emitido bajo el "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019) celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero que representa el 47,7535% de la totalidad de los certificados de participación emitidos bajo el Fideicomiso Catalina, de conformidad con el contrato de Prenda a celebrarse entre la Sociedad y cualquier entidad, a ser designada por la Emisora. Asimismo, el Contrato de Prenda preverá, además de las condiciones usuales y del registro del gravamen por parte del Fiduciario Catalinas, que el Fiduciario Catalinas, a partir de la toma de razón de la Prenda, (i) intervenga el título por el cual tiene el depósito del certificado de participación prendado; y (ii) mantenga en depósito el certificado de participación prendado conforme la cláusula 8.3 del Fideicomiso Catalinas, por cuenta del Agente de Garantía y en beneficio y garantía de los Tenedores bajo la Prenda; y

(2) cesión fiduciaria en garantía por parte de la Sociedad, a favor de un fideicomiso en donde la Sociedad actuará como fiduciante y cualquier entidad, entre las instituciones autorizadas a funcionar como banco comercial bajo la Ley Nº. 21.526 y sus modificatorias o cualquier otra entidad registrada como fiduciario financiero ante la CNV actuará como fiduciario (el "Fiduciario" y el "Fideicomiso MPN") y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables, de (A) con respecto al emprendimiento inmobiliario desarrollado por TGLT en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, denominado como "Metra Puerto Norte" ("MPN"): (i) todos los créditos y cobranzas emergentes de los boletos de compraventa de las unidades funcionales de MPN cuya propiedad corresponda a TGLT (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); (ii) todos los créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las unidades funcionales vendidas y pendientes de entrega o entregadas de MPN (excluyendo los

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); y (iii) todos los fondos percibidos por la venta de las unidades funcionales referidas en (i) y/o el cobro de los créditos referidos en (ii); **(B)** todos los derechos económicos de la Sociedad a cobrar y a percibir todas las sumas de dinero (expresadas en Pesos, Dólares Estadounidenses o cualquier otra moneda), importes o pagos en especie (incluyendo, sin limitación, cualesquiera títulos, acciones, certificados de participación u otros activos), por cualquier concepto correspondientes a la Sociedad en su carácter de acreedor de (i) las cuotas a vencer el 31 de julio de 2022, 31 de octubre de 2022 y 31 de enero de 2023, del crédito que TGLT tiene en favor de SES S.A., instrumentado a través del acuerdo de reconocimiento y pago N° 1/2021 suscripto entre la Sociedad y SES S.A. con fecha 1 de julio de 2021 (incluyendo los fondos correspondientes al descuento o negociación de los cheques de pago diferido que hayan sido entregados por SES S.A. a la Sociedad) (el “Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES”), y (ii) el cobro del saldo del precio correspondiente al contrato de compraventa de acciones instrumentado entre la Sociedad y SES S.A. a través de la Oferta N°2/2021 para la adquisición de las acciones representativas del cincuenta por ciento (50%) del capital y de los votos de SES S.A. de titularidad de la Sociedad, con fecha 6 de julio de 2021 (el “Contrato de Compraventa de Acciones de SES”); y **(C)** aquellos derechos económicos que tiene la Sociedad derivados de cualquier renovación y/o modificación y/o agregado y/o sustitución (total o parcial) del Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES y del Contrato de Compraventa de Acciones de SES (esos fondos, los “Fondos MPN” y en caso de existencia de dichos fondos en la cuenta del Fideicomiso MPN, el “Ingreso de Caja MPN”). Se establece que los fondos mencionados en los puntos (A), (B) y (C), serán aplicados de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN a, entre otros, (i) el pago de las Cuotas de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) al pago de los servicios de intereses de las Obligaciones Negociables con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN.

Se le otorga autorización y se instruye irrevocablemente a: (i) el Agente de Garantía, para que suscriba con la Sociedad un acuerdo de terminación del Contrato de Cesión Pasiva; (ii) el Agente de la Garantía de la Prenda, para que suscriba con la Sociedad el contrato de Prenda; y (iii) el Fiduciario, para que suscriba con la Sociedad el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN .

La Prenda y el Fideicomiso MPN requirió, para su constitución, de la dispensa de (i) Banco Itaú S.A. (“Banco Itaú”) bajo el contrato de línea de crédito de fecha 10 de diciembre de 2019 (conforme fueran refinanciado mediante la enmienda del 30 de marzo de 2021); (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022; y (iii) en el caso de la Prenda exclusivamente, de BA Development II GmbH bajo el Fideicomiso Catalinas.

(II) Términos y condiciones básicos de las Obligaciones Negociables

- Se establece la ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables, mediante las siguientes garantías adicionales: (i) la constitución del Fideicomiso MPN; y (ii) la Prenda.
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera: (i) con fecha 11 de agosto de 2022, la Sociedad abonará el 33,33% del monto de capital adeudado a esa fecha, incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive; y (ii) con fecha 11 de febrero de 2023 (esta última, la “Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos”), la Sociedad abonará el saldo de capital remanente a esa fecha, incluyendo los intereses capitalizados con posterioridad al 11 de agosto de 2022. Asimismo, en caso de que la Sociedad realice el pago de las amortizaciones en término en cada uno de estos vencimientos, se aplicará una quita del 20,00% sobre el monto de capital adeudado en cada fecha.
- Las Fechas de Pago de Intereses serán las siguientes: 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y la Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos;
- Los intereses a devengarse sobre el monto de capital impago de las Obligaciones Negociables en cada Período de Intereses serán del 3,5% nominal anual. Asimismo, se aclara que esta tasa de interés también será aplicable a los intereses correspondientes al Período de Intereses cuya Fecha de Pago de Intereses venció el 11 de agosto de 2021, lo que resulta en la suma de \$ 179.129 los cuales serán capitalizados, siendo el capital de las Obligaciones Negociables actualizado a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento de US\$20.484.229;
- El servicio de intereses correspondiente a la Fecha de Pago de Intereses del 11 de mayo de 2021 por el monto de US\$ 445.599,59, que se abonó en la Fecha de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021, conforme lo establecido en el Suplemento de Prospecto;
- Los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021 (que corresponden a un servicio de intereses distinto del servicio de intereses referido en el párrafo anterior), 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y en la Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Intereses,

(III) Aplicabilidad de los términos y condiciones básicos de las Obligaciones Negociables

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- (a) si, al 1° de agosto de 2022, se concretó el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas (conforme dicho término se define más adelante), se aplicarán los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas (conforme dicho término se define más adelante) (la "Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas"); o
- (b) si, al 1° de agosto de 2022, no se concretó el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y no se concretó la Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero, se aplicarán los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo sobre la Participación en Catalinas (conforme dicho término se define más adelante) (la "Condición en Caso de No Acuerdo sobre la Participación en Catalinas", y junto con la Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, las "Condiciones sobre la Participación en Catalinas").

Sin perjuicio de ello, si en o antes del 11 de agosto de 2022, la Sociedad, a su entera discreción e independientemente de que no ocurra cualquiera de las Condiciones sobre la Participación en Catalinas, cancelase el 33,33% el capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables incluyendo los intereses capitalizados hasta esa fecha inclusive, los T&C Básicos seguirán siendo de aplicación para las Obligaciones Negociables.

(IV) Términos y condiciones Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas

En caso de que ocurra la Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin que se haya producido la Cancelación del 33,33% del Capital de Obligaciones Negociables, los siguientes términos y condiciones aplicarán a partir del acaecimiento de la Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y en lo sucesivo a las Obligaciones Negociables

- Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas (i) por el Fideicomiso MPN y, adicionalmente, (ii) por la hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson una vez constituida de acuerdo con lo establecido en el apartado "Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda".
- La fecha de vencimiento se prorrogará desde el 11 de febrero de 2023 hasta el 11 de febrero de 2027 (la "Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas");
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera:
 - (i) con fecha 11 de agosto de 2022, la Sociedad abonará el 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables adeudado a esa fecha incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive al cual se aplicará una quita del 20,00%.
 - (ii) en cada una de las siguientes fechas: 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023 y 11 de febrero de 2024, la Sociedad abonará una cuota de capital por hasta el 6,00% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables (considerando el capital adeudado al 11 de Agosto de 2022 y previo a la cancelación del 10% mencionado en el punto (i) anterior, cuyo monto es US\$ 21.210.642) en caso que ocurra un Ingreso de Caja MPN (cada una de estas fechas, una "Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN", y cada una de esas cuotas de capital, una "Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN"). Queda expresamente acordado que (a) en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN, que no podrá ser superior al 6,00% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables, salvo que en las Fechas de Amortización vencidas con anterioridad a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN relevante El Porcentaje Máximo no hubiese sido efectivamente pagado, será igual al menor monto que se registre entre (i) el porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) los Fondos MPN (conforme dicho término se define más adelante) en poder del Fideicomiso MPN el quinto Día Hábil anterior a esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (b) en caso que no existieran Fondos MPN en poder del Fideicomiso MPN en la fecha referida anteriormente, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN de esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN será igual a US\$ 0,00 (cero). En caso que, en una o más Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN El Porcentaje Máximo no hubiese sido pagado, la diferencia en menos será, en la medida en que la normativa cambiaria lo permita, acumulable a las Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN siguientes y tomado para cada una de esas Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN como porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN el originalmente previsto más la diferencia en menos acumulada, hasta su concurrencia.
 - (iii) con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad abonará el 24,00% del monto de capital adeudado antes de la amortización del 10,00% mencionada en (i); y
 - (iv) en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, la Sociedad abonará el saldo de capital remanente

Adicionalmente, y con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad establece que este pago no será condición de la liberación de la Prenda de la Garantía, y se entenderá que los Tenedores han prestado su consentimiento automático, irrevocable y definitivo para esa liberación de la Prenda, si en cualquier momento anterior a esa fecha la Sociedad constituye, en favor de los tenedores y en garantía

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtiene una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esa amortización. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

- Las Fechas de Pago de Intereses, serán las siguientes: 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022, 11 de febrero de 2023, 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023, 11 de febrero de 2024, 11 de mayo de 2024, 11 de agosto de 2024, 11 de noviembre de 2024, 11 de febrero de 2025, 11 de mayo de 2025, 11 de agosto de 2025, 11 de noviembre de 2025, 11 de febrero de 2026, 11 de mayo de 2026, 11 de agosto de 2026, 11 de noviembre de 2026 y en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, es decir, el 11 de febrero de 2027;
- Las Obligaciones Negociables devengarán intereses sobre el monto de capital en circulación impago: (i) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al 11 de noviembre de 2021 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al 11 de febrero de 2023 (exclusive), a una tasa de interés fija del 3,50% nominal anual, esta tasa de interés también será aplicable a los intereses correspondientes al Período de Intereses cuya Fecha de Pago de Intereses venció el 11 de agosto de 2021 siendo el capital actualizado de las Obligaciones Negociables a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento de US\$20.484.229; (ii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2023 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (exclusive), a una tasa de interés fija del 4,50% nominal anual; (iii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (exclusive), a una tasa de interés fija del 5,50% nominal anual; (iv) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (exclusive), a una tasa de interés fija del 6,50% nominal anual; y (v) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, a una tasa de interés fija del 7,50% nominal anual.

No obstante lo establecido anteriormente, en caso de que la Sociedad cumpla con el pago del Porcentaje Máximo de la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, los intereses a devengarse sobre el capital en circulación impago de las Obligaciones Negociables para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de mayo de 2024 y la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, se reducirán un 0,50%.

- Los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y 11 de febrero de 2023 serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Interés informando en la AIF de la CNV el capital residual de las Obligaciones Negociables.

(V) Términos y condiciones Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas

- En caso de que ocurra la Condición en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin que se haya producido la Cancelación del 33,33% del Capital de Obligaciones Negociables, y de conformidad con lo establecido en los apartados “Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía la Prenda” y “Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas” de la presente Solicitud de Consentimiento, los siguientes términos y condiciones aplicarán a partir del vencimiento de la Condición en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y en lo sucesivo a las Obligaciones Negociables (los “T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas”):
- Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por el Fideicomiso MPN y la Prenda. Para más información véase el apartado “Ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables” de la presente Solicitud de Consentimiento;
- La Fecha de Vencimiento se prorrogará desde el 11 de febrero de 2023 hasta el 11 de febrero de 2027 (la “Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas”);
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera:
 - (i) en las fechas 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023 y 11 de febrero de 2024, la Sociedad abonará una cuota de capital por hasta el 6% en caso de que ocurra un Ingreso de Caja MPN (cada una de estas fechas, una “Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN”, y cada una de esas cuotas de capital, una “Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN”). Queda expresamente

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

acordado que (a) en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN, que no podrá ser superior al El Porcentaje Máximo del capital en circulación de las Obligaciones Negociables salvo que en Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN vencidas con anterioridad a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN relevante El Porcentaje Máximo no hubiese sido efectivamente pagado, será igual al menor monto que se registre entre (i) el porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) los Fondos MPN (conforme dicho término se define más adelante) en poder del Fideicomiso MPN el quinto Día Hábil anterior a esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (b) en caso que no existieran Fondos MPN en poder del Fideicomiso MPN en la fecha referida anteriormente, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN de esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN será igual a US\$ 0 (cero). En caso que en una o más Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN el Porcentaje Máximo no hubiese sido pagado, la diferencia en menos será, en la medida en que la normativa cambiaria lo permita, acumulable a las Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN siguientes y tomado para cada una de esas Fechas de Amortización como porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN el originalmente previsto más la diferencia en menos acumulada, hasta su concurrencia;

(ii) con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad abonará el 34,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables en circulación adeudado a esa fecha; y

(iii) en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, la Sociedad abonará el saldo de capital remanente.

En relación a cada fecha de pago de amortización de capital de las Obligaciones Negociables, en los avisos de pago que la Sociedad publicará en la AIF de la CNV se informará el capital residual de las Obligaciones Negociables.

- Las Fechas de Pago de Intereses, serán las siguientes: 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022, 11 de febrero de 2023, 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023, 11 de febrero de 2024, 11 de mayo de 2024, 11 de agosto de 2024, 11 de noviembre de 2024, 11 de febrero de 2025, 11 de mayo de 2025, 11 de agosto de 2025, 11 de noviembre de 2025, 11 de febrero de 2026, 11 de mayo de 2026, 11 de agosto de 2026, 11 de noviembre de 2026 y en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, es decir, el 11 de febrero de 2027;
- Las Obligaciones Negociables devengarán intereses sobre el monto de capital en circulación impago: (i) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2023 (exclusive), a una tasa de interés fija del 3,50% nominal anual, esta tasa de interés también será aplicable a los intereses correspondientes al Período de Intereses cuya Fecha de Pago de Intereses venció el 11 de agosto de 2021 siendo el capital actualizado de las Obligaciones Negociables a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento de US\$20.484.229,92; (ii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2023 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (exclusive), a una tasa de interés fija del 4,50% nominal anual; (iii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (exclusive), a una tasa de interés fija del 5,50% nominal anual; (iv) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (exclusive), a una tasa de interés fija del 6,50% nominal anual; y (v) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento, a una tasa de interés fija del 7,50% nominal anual.
- No obstante ello, en los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas en caso en que la Sociedad cumpla con el pago de El Porcentaje Máximo de la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, la tasa de los intereses a devengarse sobre el capital en circulación impago de las Obligaciones Negociables para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (inclusive) y la Fecha de Vencimiento, se reducirán en un 0,50% nominal anual
- Los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y 11 de febrero de 2023 serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Intereses, debiendo la Sociedad publicar los avisos de pago correspondientes a cada Fecha de Pago de Interés en la AIF de la CNV informando el capital residual de las Obligaciones Negociables;

(VI) Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda

La Sociedad tendrá el derecho de liberar de la Garantía a la Prenda (conforme se define más adelante) sin necesidad de consentimiento adicional al expresado en la Manifestación de Consentimiento por parte de la Mayoría Necesaria (conforme dicho término se define más adelante) de los Tenedores antes del 1° de agosto de 2022, en caso en que la Sociedad hubiere concretado (i) un acuerdo con Banco Itaú; o (ii) un acuerdo con un tercero financiado por Banco Itaú, por medio del cual Banco Itaú o dicho tercero haya aceptado adquirir de la

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Sociedad la Participación en Catalinas y como consecuencia de dicho acuerdo se den conjuntamente las siguientes condiciones:

(A) al menos el 80,00% de las obligaciones financieras en concepto de capital e intereses devengados de la Sociedad con: (i) Banco Itaú bajo el contrato de línea de crédito de fecha 10 de diciembre de 2019 (conforme fueran refinanciadas mediante la enmienda del 30 de marzo de 2021), y (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada suscripta por un monto de US\$6.000.000; fueran canceladas;

(B) se liberen todas las garantías reales otorgadas bajo las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú, salvo aquellas garantías que garanticen sobre el saldo remanente de las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú y que le otorguen un ratio de cobertura menor o igual a 1.00x sobre el monto de capital remanente pendiente de pago a Banco Itaú;

(C) en caso de que el adquirente de la Participación en Catalinas sea un tercero, Banco Itaú financie al menos el 50,00% del total del precio de compra de la Participación en Catalinas;

(D) que el Fideicomiso Catalinas le haya otorgado a la Sociedad el desempeño en el rol de (i) desarrollador del proyecto a realizar por el Fideicomiso Catalinas; y (ii) contratista principal de las obras a ejecutar por el Fideicomiso Catalinas, rol que al menos deberá contemplar la ejecución por la Sociedad de las obras civiles y servicios básicos; así como el gerenciamiento, coordinación e integración de los contratos secundarios y restantes tareas necesarias para la ejecución de dichas obras; y

(E) que, simultáneamente con la liberación de la Prenda, se constituya en favor de los Tenedores de las Obligaciones Negociables y por declaración unilateral de la Sociedad, consentida expresamente por Banco Itaú y todo otro acreedor si su crédito estuviera garantizado por una hipoteca u otro derecho real de garantía sobre el Inmueble Hudson.

(VII) Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas

En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de las Mayoría Necesaria, la Sociedad tendrá el derecho, siempre que no se hubiera concretado el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y antes del 1º de agosto de 2022, de (i) vender la Participación en Catalinas a un tercero que no tenga vinculación con Banco Itaú ni esté financiado por Banco Itaú (esa venta, la “Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero”); y (ii) liberar de la Garantía la Prenda previo cumplimiento de lo establecido en el final de este párrafo pero sin necesidad de consentimiento adicional al expresado en la Manifestación de Consentimiento por parte de la Mayoría Necesaria de los Tenedores antes del 1º de agosto de 2022 si ocurre esa Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero. En este supuesto, serán de aplicación para las Obligaciones Negociables, los T&C Básicos definidos en el punto (II). En este caso además, simultáneamente con la venta de la Participación en Catalinas y con la liberación de la Prenda, la Sociedad deberá constituir en favor de los Tenedores y en garantía de las cuotas de amortización a vencer hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables en las fechas previstas en los T&C Básicos, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esas amortizaciones. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

(VIII) Nuevos Supuestos de Incumplimiento de las Obligaciones Negociables

- (i) la falta de entrada en vigencia del Fideicomiso MPN, de las cesiones de derechos que se prevén en el apartado “Ampliación y modificación de las Garantías de las Obligaciones Negociables” de la presente Solicitud de Consentimiento y de la Prenda en un plazo máximo de los sesenta (60) días hábiles contados a partir de la Fecha Límite (conforme dicho término se define más adelante);
- (ii) si la Sociedad no cumpliera en tiempo y forma con cualquier obligación de pago (distinta de las asumidas bajo las Obligaciones Negociables e incluyendo, sin limitación, incumplimiento de pago bajo cualquier garantía extendida a favor de terceros) asumida en virtud de Endeudamiento Financiero cuyo capital pendiente de cancelación en total respecto de dicho Endeudamiento Financiero sea igual o superior a la suma de US\$ 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones o su equivalente en Pesos); siempre que dicho incumplimiento ocasionare efectivamente la aceleración o la caducidad de plazos de esos Endeudamientos Financieros, y siempre que tal incumplimiento no hubiere sido subsanado en los plazos legales y/o contractuales que fueren aplicables;
- (iii) el incumplimiento de cualquier obligación de pago bajo las Obligaciones Negociables, en la fecha en que estos pagos resulten exigibles y pagaderos, ya sea a su vencimiento, por declaración de aceleración o de alguna otra forma conforme lo previsto en los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, y siempre que dicho incumplimiento no sea remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento pactado;

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- (iv) el incumplimiento de cualquier Nuevo Compromiso de las Obligaciones Negociables (conforme dicho término se define más adelante) y siempre que dicho incumplimiento no fuera remediado dentro de los quince (15) días hábiles de notificada a la Sociedad por parte de algún Tenedor de dicho incumplimiento; o
- (v) la invalidez sobreviniente de alguna de las Garantías de las Obligaciones Negociables conferidas a los Tenedores o la realización por parte de la Sociedad de actos jurídicamente imputables a ella o “actos del príncipe” que tengan como resultado una disminución sustancial del valor de alguna de las Garantías de las Obligaciones Negociables, siempre y cuando los Tenedores hubieran notificado a la Sociedad de cualquiera de dichos actos y suministrado a la Sociedad la evidencia correspondiente.

En caso de producirse uno o más Supuestos de Incumplimiento, los Tenedores de no menos del 25% del monto total de capital en circulación de las Obligaciones Negociables podrán, mediante una notificación escrita cursada a la Sociedad, declarar el monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables exigible e inmediatamente pagadero y reclamar el pago de todo el monto de capital, intereses, montos adicionales y demás sumas debidas de las Obligaciones Negociables y, a partir de dicha declaración, dichos montos serán inmediatamente exigibles y pagaderos una vez cumplido, en caso de corresponder, el plazo de gracia establecido en el Supuesto de Incumplimiento notificado, plazo que deberá computarse a partir de la fecha en que la notificación escrita por parte de los Tenedores sea recibida por la Sociedad.

(IX) Nuevos Compromisos de las Obligaciones Negociables

(i) *Limitación a incurrir en Endeudamiento Financiero*

- (a) La Sociedad se compromete a no incurrir en Endeudamiento Financiero adicional, excepto por la Deuda Financiera Permitida, en caso de que: (a) el cociente entre Endeudamiento Financiero y EBITDA sea mayor o igual a 3,00x durante el último ejercicio anual, calculado al último día de cada trimestre económico de la Sociedad, y/o (b) el cociente entre EBITDA e Intereses sea menor o igual a 1.5,00x en cada caso calculado al último día de cada trimestre económico de la Sociedad y determinado para los últimos cuatro trimestres económicos consecutivos completos para los cuales se hubieran presentado ante la CNV estados contables de la Sociedad
- (b) A no incurrir en Endeudamiento Financiero por medio del cual los pagos de las Obligaciones Negociables queden subordinados a dicho Endeudamiento Financiero ni efectuar pagos anticipados de otras Endeudamiento Financiero que no sean las de las Obligaciones Negociables o aquellos pagos anticipados específicamente previstos en los términos y condiciones de cada Endeudamiento Financiero en particular aplicables en cada caso.

(ii) *Limitación al pago de servicios a sus Controlantes y Subsidiarias o Partes Relacionadas*

La Sociedad se compromete a no realizar pagos de servicios, incluyendo sin limitaciones, servicios de gerenciamiento, a sus Controlantes o a cualquiera de sus Subsidiarias o Partes Relacionadas, que no sean en condiciones de mercado.

(iii) *Limitación a realizar Pagos de Utilidades y Dividendos*

La Sociedad se compromete a no declarar ni pagar ningún dividendo ni realizar ningún otro tipo de distribución de utilidades o de distribución de beneficios relacionada con su Capital Social (excepto cuando dicho pago o distribución sea hecho en especie con acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad), ni a comprar, rescatar, o de cualquier otro modo adquirir sus propias acciones o Capital Social propio, ni reducir su Capital Social (salvo reducciones de capital obligatorias), ni realizar cualquier distribución de sus activos (excepto acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad), ni efectuar pago alguno por dichos conceptos a sus accionistas, en efectivo o en especie (excepto acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad),

(iv) *Limitación al pago de Anticipos, Honorarios y Remuneraciones*

La Sociedad se compromete no pagar anticipos, honorarios, remuneraciones o retribuciones a sus directores y/o síndicos (excepto a través de planes de opción sobre Capital Social de la Sociedad), en la medida que excedan la suma total de US\$1.000.000 (Dólares Estadounidenses un millón o su equivalente en Pesos) durante cada ejercicio anual de la Sociedad.

- (v) No modificar el Contrato de Fideicomiso de Catalinas, de modo de alterar en forma significativa y adversa los derechos de los Tenedores del certificados de participación emitido por dicho Fideicomiso

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Catalinas, sin la conformidad previa y expresa de al menos el 66% del monto de capital de las Obligaciones Negociables, mientras se encuentre vigente la Prenda, conforme el procedimiento establecido en el apartado "Nuevos Requisitos para la Modificación a los Términos y Condiciones Esenciales de las Obligaciones Negociables" de la presente Solicitud de Consentimiento.

(v) Gravámenes

La Sociedad se compromete a no constituir ningún Gravamen sobre todos o una porción sustancial de sus activos y/o bienes y/o derechos y/o activos, bienes y/o derechos que adquiriese en el futuro, con excepción de los siguientes Gravámenes:

- (a) Gravámenes constituidos en razón de la Garantía;
- (b) Gravámenes fijados por ley por impuestos, tasas o contribuciones aún no vencidos o que estuvieran siendo controvertidos de buena fe por los procedimientos legales adecuados;
- (c) Gravámenes de transportistas, depositarios, cargas sociales y otros similares fijados por ley, originados en el curso habitual de los negocios y en garantía de obligaciones que no estuvieran vencidas en más de treinta (30) días o que estuvieran siendo controvertidas de buena fe por los procedimientos legales adecuados;
- (d) Gravámenes constituidos en el curso habitual de los negocios en cumplimiento de las leyes o reglamentaciones sobre indemnizaciones por accidentes de trabajo, seguro por invalidez o de desempleo, jubilaciones y pensiones y otras leyes o reglamentaciones respecto de cargas sociales;
- (e) Gravámenes en efectivo en garantía del cumplimiento de alquileres, licitaciones y otras transacciones de similar naturaleza, en cada caso, en el curso habitual de los negocios;
- (f) Gravámenes consistentes en irregularidades menores en el título de dominio de inmuebles que no garanticen obligaciones monetarias y que no interfieran sustancialmente con la ocupación, uso o goce de la Sociedad de cualquiera de sus bienes o activos;
- (g) Gravámenes consistentes en servidumbres, derechos de zonificación, derechos de paso y Gravámenes similares sobre inmuebles fijados por ley u originados en el curso habitual de los negocios que no garanticen obligaciones monetarias y no afecten sustancialmente el valor de los bienes afectados o interfieran con el curso habitual de los negocios de la Sociedad;
- (h) Gravámenes que aseguren el precio de bienes o activos que sean adquiridos, construidos o creados por la Sociedad; únicamente si (i) dicho Gravamen garantiza únicamente montos de Endeudamiento Financiero obtenidos para financiar dicha adquisición, construcción o creación, junto con los costos, gastos, intereses y comisiones incurridos al respecto; (ii) dicho Gravamen fuera creado o se originara dentro de los ciento veinte (120) días corridos de completada la adquisición, construcción o creación; y (iii) dicho Gravamen estuviera limitado únicamente a los bienes adquiridos, construidos o creados, y/o a los créditos y cuentas por cobrar producidos por la operación de dichos bienes;
- (i) Gravámenes existentes a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento;
- (j) Gravámenes en virtud de operaciones de leasing o similares o por alquileres bajo contratos de locación que requieran ser capitalizados de conformidad con las normas contables profesionales, incurridos en el curso ordinario de los negocios y que constituyan un Endeudamiento Financiero permitido bajo el presente, en la medida que dichos Gravámenes solo aseguren obligaciones derivadas de dichas operaciones;
- (k) Gravámenes constituidos sobre cualquier activo de cualquier Subsidiaria de la Sociedad o sobre las acciones emitidas por cualquiera de las Subsidiarias de la Sociedad cuyo objeto social esté destinado exclusivamente al desarrollo de la actividad principal de la Sociedad; siempre que dichos Gravámenes garanticen el financiamiento de proyectos relacionados con la Actividad Principal de la Sociedad;
- (l) cualquier renovación de los Gravámenes indicados en (a) a (i); y/o
- (m) cualquier Gravamen constituido en circunstancias en las cuales, inmediatamente después de la constitución del Gravamen, el valor total de los activos dados en garantía por la Sociedad y garantizados por Gravámenes sobre cualquiera de sus bienes en circulación, en oportunidad de constituirse tal Gravamen, excluyendo cualquier Gravamen mencionado en los incisos (a) a (l) de esta definición, no supere la suma equivalente al 15% del total de activos consolidados de TGLT de acuerdo a sus últimos estados contables publicados.

(vi) Otros Compromisos de la Sociedad

- (a) La Sociedad se compromete a hacer incluir en cada uno de sus estados contables trimestrales y anuales una nota del Auditor de la Sociedad, relativa al cumplimiento de estos Nuevos Compromisos de las Obligaciones Negociables.
- (b) La Sociedad se compromete a no realizar actos que impliquen una fusión, transformación, absorción, escisión, liquidación, consolidación o cualquier otra forma de reorganización societaria, transferencia de fondo de comercio o cualquier otro acto de efectos similares o al

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

que, conforme cualquier ley o norma, pudieran oponerse los acreedores de la Sociedad, , salvo que la Sociedad sea la persona continuadora y que luego de dicha fusión transformación, absorción y consolidación cumpla con todos los Nuevos Compromisos de las Obligaciones Negociables, ni a transferir, transmitir, vender, ceder, alquilar o de otra forma enajenar (sea en una transacción o serie de transacciones) todos o sustancialmente todos sus activos (que actualmente tenga en su poder o que adquiera en el futuro).

- (c) La Sociedad se compromete a no reemplazar al Auditor de la Sociedad por cualquier firma que no sea Price Waterhouse & Co. S.R.L., Deloitte & Co. S.R.L., Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L. (una firma de Ernst & Young Global), KPMG Finsterbusch Pickenhayn Sibille, o Lisicki, Litvin & Asociados.

(X) Nuevos requisitos para la modificación de términos y condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables

- Que la Sociedad podrá proponer modificaciones y reformas a los Términos Esenciales de las Obligaciones Negociables las que para aprobarse deberán contar con el consentimiento de los Tenedores que representen por lo menos 66% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación. En caso de que una modificación a los términos de las Obligaciones Negociables sea aprobada conforme a lo establecido precedentemente, dicha modificación será automática e inmediatamente válida y vinculante para todos los Tenedores. A efectos del presente, se entiende por “*Términos Esenciales*” de las Obligaciones Negociables a:
 - (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, que no estuviera previamente contemplada en el Suplemento de Prospecto;
 - (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables o un cambio en la obligación de la Sociedad de pagar montos adicionales respecto de ellos, que no estuviera previamente contemplada en el Suplemento de Prospecto;
 - (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses (incluyendo los montos adicionales) sobre las Obligaciones Negociables;
 - (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 en la fecha o luego de la fecha del vencimiento;
 - (v) una reducción en los porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, o para renunciar al cumplimiento futuro o incumplimiento pasado de la Sociedad 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 o
 - (vi) un cambio sustancial y adverso a cualquiera de las Garantías de las Obligaciones Negociables y que ocasione un perjuicio a los Tenedores (incluyendo, pero no limitando, a cualquier modificación al Fideicomiso Catalinas que altere sustancial y adversamente los derechos de los Tenedores sobre la Participación en Catalinas, mientras se encuentre vigente la Prenda), que no esté previsto en la presente Solicitud de Consentimiento.

I.1.2 Venta de participación en Newbery 3431 S.A. y América Pavilion S.A.

Con fecha 19 de octubre de 2021, TGLT ha enajenado la totalidad de su participación en Newbery 3431 S.A. (“Newbery”), representativa del 50% del capital social y los votos de Newbery (las “Acciones Newbery”), de acuerdo al contrato de compraventa de Acciones Newbery suscripto en dicha fecha. El precio de las Acciones Newbery asciende a la suma de \$200.000 y se firmaron acuerdos accesorios que implicaron la asignación a TGLT de 30 unidades funcionales y unidades complementarias en el Emprendimiento OM Palermo, sito en Newbery 3445 y Maure 3552 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bajo los mutuos originalmente otorgados por TGLT a favor de Newbery. Las mencionadas unidades funcionales y las unidades complementarias son objeto de una prenda de créditos otorgada a favor de Banco Itaú S.A. (“Banco Itaú”) en garantía del Contrato de Líneas de Crédito celebrado oportunamente entre TGLT y Banco Itaú, en reemplazo de las Acciones Newbery, originalmente prendadas en garantía del mencionado Contrato de Líneas de Crédito.

Por otra parte, informamos que, con fecha 19 de octubre de 2021, TGLT ha suscripto un contrato de permuta de la totalidad de su participación en América Pavilion S.A. (“América Pavilion”) representativa del 20 % del capital social y los votos de América Pavilion (las “Acciones AP”), por 3 unidades funcionales del proyecto inmobiliario denominado “OM Recoleta” localizado en los siguientes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: (i) Marcelo T. de Alvear números 1.743 /1753 /1763; (ii) Avenida Callao número 1.057, y (iii) Avenida Callao números 1.061 y 1.063. Las mencionadas unidades funcionales son objeto de una prenda de créditos otorgada a favor de Banco Itaú en garantía del Contrato de Líneas de Crédito celebrado oportunamente entre TGLT y Banco Itaú, en reemplazo de las Acciones AP, originalmente prendadas en garantía del mencionado Contrato de Líneas de Crédito.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

I.1.3 Demanda Ayres Argentina Master Fund Limited

Con fecha 25 de noviembre, a través de Cogency Global Inc., la Sociedad ha sido notificada de la presentación de una demanda con respecto a ciertas Obligaciones Negociables Convertibles contra la Sociedad, ante los tribunales de la División Comercial (condado de New York) del Tribunal Supremo de Nueva York.

El Demandante ha iniciado acciones de daños y perjuicios por un supuesto incumplimiento de pago de los cupones de intereses de las Obligaciones Negociables Convertibles vencidos el (i) 15 de agosto de 2020 y pagaderos el 18 de agosto de 2020; (ii) el 15 de febrero de 2021 y pagaderos en dicho día; y (iii) el 15 de agosto de 2021 y pagaderos el 17 de agosto de 2021, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture y las Obligaciones Convertibles.

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

A su vez, en una demanda similar iniciada ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust por daños y perjuicios por supuestos incumplimientos de pago de los cupones de intereses de las Obligaciones Negociables Convertibles, el juez John P. Cronan en la moción de desestimación de la demanda presentada por la Sociedad, resolvió la desestimación de la pretensión de Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust presentada en el marco de la "Trust Indenture Act", por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture, el indenture suplementario violaba dicho Indenture. Al respecto, el Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatoria no era en sí mismo un término esencial del Indenture, rechazando de esta manera las afirmaciones de Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el indenture suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture.

No obstante, en dichas actuaciones el Juez decidió mantener únicamente como objeto del juicio la determinación de si -al resolver que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles- el Directorio de la Sociedad habría incurrido o no en error manifiesto. La Sociedad se encuentra trabajando con sus asesores legales en Nueva York y responderá en tiempo y forma la demanda recibida, explicando lo mencionado anteriormente y esgrimiendo todos los argumentos legales, por los cuales la Sociedad entiende que se debería rechazar lo peticionado por el Demandante.

I.1.4 Designación del Director Comercial

Con fecha 9 de diciembre, la Sociedad ha designado al Sr. Luciano Montero como nuevo Director Comercial.

I.1.5 Instrumentación del contrato de Fideicomiso MPN y cesión fiduciaria en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI

Con fecha 23 de diciembre, la Sociedad publicó, para su posterior aceptación con un plazo de 2 días hábiles, la instrumentación de un Contrato de Fideicomiso para la creación del Fideicomiso MPN, junto con Banco de Servicios y Transacciones SA en su carácter de fiduciario y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI.

La Sociedad reviste el carácter de titular de dominio del inmueble en que se desarrolla el emprendimiento en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, denominado como "Metra Puerto Norte". Por lo tanto, a efectos de otorgar las aprobaciones referidas en el Considerando publicado el 28 de septiembre de 2021, dichos Tenedores consideraron, como condición esencial, que el Fiduciante transfiera la propiedad fiduciaria, con fines de garantía y en los términos del artículo 1.680 y restantes normas de los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, a un fiduciario, exclusivamente en su carácter de fiduciario y no a título personal, todos y cada uno de los Derechos Cedido, para el beneficio exclusivo de los Beneficiarios; a los fines de garantizar el fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, sin perjuicio de la plena responsabilidad del Fiduciante para con los Beneficiarios con todos sus activos, bienes y patrimonio. Designando a Banco de Servicios y Transacciones S.A. ("BST") para que este último actúe como fiduciario en los términos de los artículos 1.666, 1.673 y concordantes del Código Civil y Comercial.

A fines de garantizar a los Beneficiarios el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciante cede y transfiere fiduciariamente en garantía, a favor del Fiduciario:

(i) respecto del emprendimiento inmobiliario MPN: (a) todos los créditos y cobranzas emergentes de los Boletos de Compraventa de las Unidades Funcionales de TGLT (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

precio de cada unidad funcional objeto de esa Venta y las erogaciones asociadas a dichos créditos y cobranzas emergentes de los Boletos de Compraventa de las Unidades Funcionales de TGLT como las multas, punitivos, penalidades, demás sanciones económicas derivadas del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones provenientes de los Boletos de Compraventa y los impuestos derivados de dichos créditos); (b) todos los créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las Unidades Funcionales Vendidas (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional objeto de esa Venta y las erogaciones asociadas a dichos créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las Unidades Funcionales Vendidas como las multas, punitivos, penalidades, demás sanciones económicas derivadas del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones provenientes de los Boletos de Compraventa y los impuestos derivados de dichos créditos); (c) el cobro de los créditos referidos en (a) y/o todos los fondos percibidos por la venta de las unidades funcionales referidas en (b); y (d) todas las acciones y derechos para efectivizar el cobro y percepción de los conceptos mencionados en los apartados precedentes. de ninguna forma implicará la transferencia de propiedad de las Unidades Funcionales de TGLT, así como de cualquier otro derecho de propiedad, posesión y/o uso de las mismas a favor del Fiduciario y/o Beneficiarios, quedando exclusivamente limitado a los derechos expresamente enunciados en el presente.

(ii) todos los derechos económicos del Fiduciante a cobrar y a percibir todas las sumas de dinero (expresadas en Pesos, dólares estadounidenses o cualquier otra moneda), importes o pagos en especie (incluyendo, sin limitación, cualesquiera títulos, acciones, certificados de participación otros activos), por cualquier concepto (capital, intereses, utilidades o cualquier otro concepto), correspondientes al Fiduciante en su carácter de acreedor de: (a) el Acuerdo de Reconocimiento y Pago de SES, y (b) el cobro del saldo del precio del Contrato de Compraventa de Acciones, al Fiduciante le corresponde percibir el 50% del remanente del precio a ser abonado por los Compradores SES, mientras que el 50% restante está destinado al pago de las sumas adeudadas de capital bajo el Contrato de Líneas de Crédito, en ambos casos por hasta el monto necesario, de tiempo en tiempo, para concluir el desarrollo y construcción de MPN. En el supuesto en que no se haya realizado la negociación o descuento de los Cheques Elegibles, el Fiduciario podrá cobrar dichos Cheques Elegibles y aplicar los fondos provenientes del cobro a la Cuenta Recaudadora.

(iii) aquellos derechos económicos del Fiduciante derivados de cualquier renovación y/o modificación y/o agregado y/o sustitución (total o parcial) del Acuerdo de Reconocimiento y Pago y del Contrato de Compraventa de Acciones.

La Cesión Fiduciaria no transferirá, afectará, extinguirá, cancelará, novará ni de ninguna otra manera modificará las obligaciones y responsabilidades del Fiduciante en virtud de, y/o de cualquier manera relacionadas con, los Boletos de Compraventa, las Unidades Funcionales de TGLT, las Unidades Funcionales Vendidas, los Créditos por Venta, el Crédito SES, las leyes y/o normas aplicables, y el Fiduciante seguirá siendo el único y exclusivo responsable, con todos y cada uno de los bienes que conforman su patrimonio por el fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que pudieran surgir de los Boletos de Compraventa, las Unidades Funcionales de TGLT, las Unidades Funcionales Vendidas, los Créditos por Venta, el Crédito SES y de los documentos y/o contratos y/o de las leyes y/o normas aplicables a los mismos.

La finalidad de la Cesión Fiduciaria es garantizar el debido cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas; en tal sentido: (i) no implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de cualquier modo de las Obligaciones Garantizadas ni de los restantes Documentos de la Transacción, (ii) no limitará de manera alguna la plena responsabilidad del Fiduciante para con los Beneficiarios y/o el Fiduciario, según corresponda, y (iii) no implicará el pago en especie de las Obligaciones Garantizadas o la extinción de las mismas bajo ningún concepto. Por el contrario, todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas subsisten con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo cumplimiento o pago, teniendo la Cesión Fiduciaria el carácter de mero accesorio respecto de las mismas.

El Fiduciario, de conformidad con los términos y condiciones del presente, ejercerá, para beneficio exclusivo de los Beneficiarios, todos y cada uno de los Derechos Cedidos y los derechos y facultades emergentes del Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con los artículos 1.666, 1.680 y concordantes del Código Civil y Comercial y los términos y condiciones establecidos en este Contrato, incluyendo el ejercicio de los derechos vinculados con la conservación y/o el cobro judicial, administrativo o extrajudicial de cualquiera de los Derechos Cedidos y/o los créditos correspondientes a los mismos (incluyendo el derecho a efectuar toda clase de reclamos, pedidos, requerimientos e intimaciones, interponer toda clase de acciones (incluyendo medidas cautelares), adoptar todos los procedimientos y tomar todas las medidas que pudieran corresponder ante un evento cualquiera de falta de pago, mora o incumplimiento bajo cualquiera de los Derechos Cedidos y/o que fueran necesarias o aconsejables para garantizar y/o proteger la existencia, plena vigencia, validez, oponibilidad, eficacia y/o integridad de cualquiera de los Derechos Cedidos y/o los créditos correspondientes a los mismos) con el alcance especificado en este Fideicomiso, todo ello hasta la Fecha de Liberación, luego de lo cual el Patrimonio Fideicomitado será transferido al Fiduciante en su carácter de fideicomisario.

La Cesión Fiduciaria: (i) mantendrá su plena vigencia y validez hasta la Fecha de Liberación, aun cuando ocurriere cualquier cambio en el plazo, modalidad, forma y/o lugar de pago de todas y/o cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, (ii) mantendrá su plena vigencia en el supuesto que cualesquiera de los Beneficiarios cedere y/o transmitiere a un tercero la totalidad o una parte de sus derechos bajo las Obligaciones Garantizadas, transferencia que no implicará ni deberá ser interpretada como una novación de deuda por sustitución de acreedor, y (iii) recuperará su plena vigencia y validez en el caso que, en cualquier momento y por cualquier circunstancia, incluso luego de la Fecha de Liberación, el pago total o parcial recibido por los Beneficiarios por las Obligaciones Garantizadas debiera ser devuelto por dicho(s) Beneficiario(s) al Fiduciante y/o a cualquier otra persona con motivo de la insolvencia o por cualquier otra causa que afectare a cualquiera de las mismas, o por cualquier otra causa.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El Fiduciante queda expresamente habilitado a vender una o más de las Unidades Funcionales de MPN, durante la vigencia del presente Contrato y la Cesión Fiduciaria, y sin requerir la previa autorización del Comité de Beneficiarios

Como requisito esencial para el perfeccionamiento de la Cesión Fiduciaria, el Fiduciante debió notificar a los Deudores Cedidos de acuerdo con los siguientes lineamientos: (a) En relación con los compradores de Unidades Funcionales Vendidas y con el Crédito SES: De conformidad con lo establecido en el artículo 3° de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576 y sus modificatorias, el Fiduciante publicó un aviso en el Boletín Oficial de la República Argentina, informando los términos y condiciones de la Cesión Fiduciaria de los Derechos Cedidos. Posteriormente, el Fiduciante enviará una carta documento, con acuse de recibo a los compradores de las Unidades Funcionales Vendidas y a los deudores del Crédito SES, a los fines de informar los datos de la Cuenta Recaudadora a la cual deberán ser transferidos (i) los fondos provenientes del Acuerdo de Reconocimiento y Pago, y (ii) los fondos provenientes del cobro del saldo del precio del Contrato de Compra de Acciones. Asimismo, en caso de que la carta documento no haya sido recibida por alguno de los compradores de las Unidades Funcionales o de los deudores del Crédito SES, el Fiduciante se compromete a notificarlos por acta notarial a fin de informarles los datos de la Cuenta Recaudadora; (b) En relación con los futuros compradores de Unidades Funcionales de MPN: La notificación de la Cesión Fiduciaria a los futuros compradores de las Unidades Funcionales de la Sociedad se tendrá por realizada con la suscripción del Boleto de Compra correspondiente el cual contendrá una cláusula especial por medio de la cual los futuros compradores de las Unidades Funcionales de MPN se notifican de la Cesión Fiduciaria, aceptan que los fondos derivados de los Derechos Cedidos serán transferidos a la Cuenta de HSBC Fideicomiso cuyos datos serán informados en la misma cláusula especial que se encuentre en el Boleto de Compra siempre que se cuente con dichos datos en ese momento. No obstante, en caso de que la Cuenta Recaudadora no esté abierta al momento de notificar a los futuros compradores de las Unidades Funcionales de TGLT, el Fiduciante se compromete a enviar, una vez abierta dicha cuenta, una carta documento con acuse de recibo a los fines de informar los datos de la Cuenta de HSBC Fideicomiso a la cual deberán ser transferidos los fondos. El Fiduciario podrá suplir la inacción del Fiduciante si este no acreditara dentro de plazo de 10 (diez) Días Hábiles de abierta la Cuenta de HSBC Fideicomiso la notificación de los datos de dicha cuenta;

El Fiduciario aplicará dichos fondos de la siguiente forma: (i) en primer lugar, retendrá y debitará de la Cuenta Recaudadora los montos que fuesen necesarios para reconstituir el Fondo de Gastos en la Cuenta de Gastos y, de corresponder, afrontar el pago de los Impuestos del Fideicomiso y los Gastos del Fideicomiso; y (ii) en segundo lugar, y hasta tanto no esté finalizado el MPN, el Fiduciario aplicará los fondos existentes en la Cuenta Recaudadora al pago de los costos y gastos asociados al desarrollo y construcción de MPN de la siguiente forma: (1) realizará los pagos correspondientes a los Proveedores Principales en el Mes de Pago a Proveedores, de acuerdo a las instrucciones y órdenes de pago que deberán ser razonablemente consistentes con el flujo previsto por la Sociedad; y (2) transferirá a la Cuenta del Fiduciante los fondos necesarios a los fines de realizar los pagos correspondientes a los Restantes Proveedores. A estos fines, el Fiduciante comunicará al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles anteriores a la finalización del mes anterior al Mes de Pago a Proveedores correspondiente, los fondos necesarios para afrontar estos pagos. Posteriormente, dentro de los diez (10) Días Hábiles del mes siguiente al Mes de Pago a Proveedores correspondiente, el Fiduciante deberá rendir cuentas al Fiduciario en relación a los pagos realizados a los Restantes Proveedores, dejándose aclarado que, en caso de no haber utilizado la totalidad de los fondos que hubieran sido transferidos por el Fiduciario a estos fines, el monto remanente luego de realizados los pagos a los Restantes Proveedores deberá ser descontado del pedido que realice el Fiduciante al Fiduciario en el Mes de Pago a Proveedores inmediatamente posterior.

En cuanto a los fondos remanentes, hasta tanto el Fiduciario no hubiera sido notificado de la existencia de un Supuesto de Incumplimiento, el Fiduciario aplicará dichos Fondos Remanentes en el siguiente orden de prioridad: (i) en primer lugar en cada Fecha de Corte: (1) informará al Fiduciante el saldo de Fondos Remanentes existentes en la Cuenta Recaudadora a efectos de que el Fiduciante determine (a) el monto de la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN a pagarse en la próxima Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, y (b) el monto de la cuota de servicios intereses de las Obligaciones Negociables a pagarse en las Fechas de Pago de Intereses con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (2) siempre que se cumplan con las siguientes condiciones: (a) la normativa cambiaria emitida por el BCRA y cualesquiera otra Autoridad Gubernamental así lo permita; (b) el Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN y a las Fechas de Pago de Intereses con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, el Fiduciante le haya otorgado una instrucción irrevocable a BST la cual deberá ser, primero en su carácter de Fiduciario, solicitando la transferencia de los Fondos Remanentes a la Cuenta del Fiduciante y, luego, en su carácter de entidad financiera, en donde lo instruya a que, en cuanto ingresen dichos Fondos Remanentes a la Cuenta del Fiduciante, acceda al mercado de cambios regulado por el BCRA en nombre del Fiduciante para convertir a Dólares los Fondos Remanentes y transfiera luego dichos Dólares a Caja de Valores S.A. para la realización de los pagos que se detallan a continuación; y (c) el Día Hábil en que el Fiduciante instruya irrevocablemente a BST en su carácter de Fiduciario la transferencia de los Fondos Remanentes en la Cuenta del Fiduciante, dicha cuenta bancaria no haya sufrido un Gravamen; el Fiduciario transferirá los Fondos Remanentes a la Cuenta del Fiduciante el Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN y a las Fechas de Pago de Intereses con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN a fin de que BST acceda al mercado de cambios regulado por el BCRA por cuenta y orden del Fiduciante para convertir a Dólares los Fondos Remanentes y, luego, transfiera dichos Dólares a Caja de Valores S.A. a los fines de realizar el pago de (I) la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN pagadera en esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, y (II) la cuota de servicios de intereses de las Obligaciones Negociables pagadera en cada Fecha de Pago de Intereses con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN. En caso de no cumplirse la condición (c) mencionada anteriormente, y la Cuenta del Fiduciante se encontrare sometida a un Gravamen, los Fondos Remanentes serán transferidos por el Fiduciario a la Cuenta del Fiduciante en cuanto el Fiduciante

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

acredite el levantamiento de dicho Gravamen, para continuar con el procedimiento previsto; y (ii) en segundo lugar o, en primer lugar si no se tratara de una Fecha de Corte y hasta el Día Hábil anterior a la próxima Fecha de Corte, utilizará los Fondos Remanentes depositados en la Cuenta Recaudadora para realizar Inversiones Permitidas según el contrato.

La Cesión Fiduciaria subsistirá hasta la fecha en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos, y siempre que no hubiera ocurrido y se mantenga vigente un Supuesto de Incumplimiento, y no hubiese Gastos del Fideicomiso pendientes de pago es: (i) el décimo Día Hábil inmediatamente siguiente a la fecha de vencimiento de las Obligaciones Negociables; o (ii) la fecha en que se hubiere cumplido total e íntegramente con todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas. En caso de extinción de la Cesión Fiduciaria según lo expuesto anteriormente, se procederá a la liberación de los Derechos Cedidos sin necesidad de conformidad expresa de los Beneficiarios; quedando expresamente acordado que todos los gastos y honorarios razonablemente incurridos y debidamente documentados, impuestos, tasas y aranceles, así como cualquier otro Gravamen que origine dicha cancelación y/o extinción estarán a cargo del Fiduciante. El Fiduciario deberá, no más allá de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Liberación (i) devolver al Fiduciante cualquier documentación en original que obrase a ese momento en su poder en relación con los Derechos Cedidos (transfiriendo los fondos existentes en las Cuentas del Fideicomiso a la Cuenta del Fiduciante); y (ii) notificar a los deudores cedidos notificados en los términos de la Cláusula 3, que el presente Contrato ha sido terminado, que la Cesión Fiduciaria ha finalizado su vigencia y, por lo tanto, los Derechos Cedidos objeto de dicha Cesión Fiduciaria resultan nuevamente de titularidad plena, sin restricción alguna, del Fiduciante.

En el caso que un Beneficiario ceda todo o parte de sus Obligaciones Negociables, el cesionario se convertirá en Beneficiario bajo el presente y tendrá los mismos derechos y obligaciones que los que le corresponden al Beneficiario cedente en virtud del presente. El Fiduciante no podrá ceder ninguno de los derechos u obligaciones que le correspondan en virtud del presente Contrato, sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Fiduciario y del Comité de Beneficiarios.

Con fecha 29 de diciembre, la Sociedad público que no ha recibido oposiciones expresas, formales e indubitables en los términos del Contrato de Fideicomiso por parte de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI.

1.1.6 Supuesto de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Clase XVI

La Sociedad ha llevado adelante con la mayor diligencia todas las gestiones a su alcance que le permitieran construir la prenda en primer grado de privilegio, en beneficio de los tenedores y en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI, sobre el certificado de participación de titularidad de la Sociedad emitido bajo el “Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I, tal como estaba previsto en la sección “(I) Ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables”, no obstante la Sociedad no ha podido obtener en el plazo de 60 días hábiles establecido en la Solicitud de Consentimiento, el consentimiento de su socio en dicho proyecto inmobiliario BA Development II GmbH, por lo tanto el 1° de enero de 2022 se configuró el supuesto de incumplimiento previsto en el inciso (i) de la sección “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase XVI y Clase XVII de fecha 5 de octubre de 2021, que forma parte del, y constituye una modificación de los términos y condiciones del, suplemento del prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XVI y Clase XVII de fecha 3 de febrero de 2020, según fuera modificado por las adendas de fecha 7 de mayo de 2021 y 10 de agosto de 2021.

1.2. Hechos relevantes posteriores al ejercicio

1.2.1 Suscripción de un Acuerdo No Vinculante

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. (“BIA”) una oferta para la celebración de un memorándum de entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha.

El MOU contempla un acuerdo preliminar respecto de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular TGLT en el marco del “Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I” de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH (“BA”) y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la “Participación en Catalinas” y la “Potencial Transacción”, respectivamente), el cual no importa un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

El MOU tendrá vigencia por un plazo de treinta (30) días corridos contados desde el día de la fecha, plazo que podrá ser extendido de común acuerdo entre la Sociedad y BIA. El MOU, solo tiene por objeto dar marco al análisis de la Potencial Transacción a ser llevada a cabo entre la Sociedad y BIA como dación en pago de las sumas adeudadas por la Sociedad a BIA, quedando la celebración de la misma y la propia existencia de un compromiso entre la Sociedad y BIA sujeta a un acuerdo entre la Sociedad y BIA, contractual o precontractual, respecto de la conveniencia de celebrar la Potencial Transacción y, en tal caso, a la negociación de buena fe, preparación y suscripción de los acuerdos previos y definitivos que instrumenten la Potencial Transacción.

La Potencial Transacción estará sujeta, entre otras condiciones, a (i) la obtención por parte de la Sociedad del consentimiento de BA para la Potencial Transacción; (ii) la dispensa del incumplimiento bajo las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$20.305.100 emitidas por la Sociedad en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables por un

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) informado por la Sociedad a través del Hecho Relevante y la enmienda de las Obligaciones Negociables en la medida necesaria para instrumentar la Potencial Transacción, que serán solicitadas por la Sociedad a través de una solicitud de consentimiento dirigida a los tenedores de las Obligaciones Negociables a publicarse en la AIF y que deberá ser aprobada por mayoría necesaria de tenedores de las Obligaciones Negociables; y (iii) a la preparación y suscripción de los acuerdos definitivos que la instrumenten y de las correspondientes aprobaciones internas de estilo por parte de BIA y la Sociedad que resulten necesarias a tal fin.

Adicionalmente, se informa que en el MOU se acordó (i) una dispensa temporal, bajo la cual BIA, durante el Plazo de Vigencia del MOU, se abstendrá de declarar la caducidad de plazos bajo el contrato de líneas de crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada y BIA, el 19 de diciembre de 2019 (conforme fuera refinanciado y modificado con fecha 31 de marzo de 2021) en virtud del incumplimiento en el marco de dicho contrato con motivo de las Obligaciones Negociables Clase XVI; y (ii) una espera del pago de intereses compensatorios a vencerse el 20 de enero de 2022 que la Sociedad debía abonar a BIA bajo el Contrato de Líneas de Crédito, la cual se mantuvo vigente por el Plazo de Vigencia.

Dicho acuerdo fue prorrogado a su vencimiento el 18 de febrero de 2022, tomando como nueva fecha de vencimiento el 25 de febrero de 2022, fecha en donde la Sociedad emitió una nueva prórroga del MOU hasta el 9 de marzo de 2022.

1.2.2 Solicitud de consentimiento Obligaciones Negociables XVI

En relación con el incumplimiento informado el 31 de diciembre de 2021, y lo acordado en el memorándum de entendimiento no vinculante celebrado entre Banco Itaú Argentina S.A. y la Sociedad el 20 de enero de 2022, el 16 de febrero el Directorio de la Sociedad resolvió:

Sujeto a la obtención del consentimiento de la Mayoría Necesaria del 66%, la Sociedad solicitó a los Tenedores que presten su conformidad irrevocable para aprobar la Propuesta, mediante la suscripción del formulario de manifestación de consentimiento, y a cuyos términos y condiciones se remite, e incorpora por referencia, esta Solicitud de Consentimiento:

(i) la dispensa de los tenedores de las obligaciones negociables Clase XVI, sobre el supuesto de incumplimiento previsto en el inciso (a) de la sección "(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento" establecido por la tercer adenda al Suplemento de Prospecto de fecha 5 de octubre de 2021 ocurrido el 1° de enero de 2022 en virtud de que la Sociedad no pudo obtener el consentimiento de BA Development II GmbH para constituir la prenda en primer grado de privilegio, en beneficio de los Tenedores y en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI, sobre el certificado de participación de titularidad de la Sociedad emitido bajo el "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" tal como estaba previsto en la "Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI -- Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI", a fin de dispensar, remediar y curar dicho supuesto de incumplimiento como si nunca hubiera tenido lugar y con efecto retroactivo a la fecha de su acaecimiento;

(ii) en caso de que se celebre el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas en o antes de la fecha de vencimiento, la conformidad, de acuerdo a lo establecido en la cláusula 18 de la "Oferta de contrato de fideicomiso y cesión fiduciaria en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI" de fecha 23 de diciembre de 2021, enviada por la Sociedad a Banco de Servicios y Transacciones S.A. (el "Fiduciario MPN") y aceptada por éste en la misma fecha (el "Fideicomiso MPN"), de los Tenedores y la autorización e instrucción al Fiduciario MPN a prestar conformidad, para que Banco Itaú Argentina S.A. reciba el 100% del pago del precio del Contrato de Compra de Acciones a ser abonado por los Compradores SES, quedando expresamente establecido que el Fideicomiso MPN recibirá el 100% del pago del precio del Contrato de Compra de Acciones a ser abonado por los Compradores SES el 31 de mayo de 2022; y

(iii) la conformidad de los Tenedores para realizar las modificaciones a ciertos términos y condiciones esenciales y no esenciales de las Obligaciones Negociables: En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Propuesta:

(a) suprimir en su totalidad el punto (i) del apartado "Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en los T&C Básicos -- Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI" de la Tercer Adenda;

(b) reemplazar íntegramente el apartado "(VII) Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda" de la Tercer Adenda por el siguiente: VII) Derecho de la Sociedad de Cancelar la Hipoteca Hudson "La Sociedad tendrá el derecho de cancelar la Hipoteca Hudson siempre que, antes del 1° de agosto de 2022, se hubiere acordado la venta del Inmueble Hudson a cualquier tercero y en la medida que los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, manifiesten su consentimiento de forma fehaciente con respecto a dicha venta (la "Cancelación de la Hipoteca Hudson"). En caso de producirse la Cancelación de la Hipoteca Hudson, queda expresamente establecido que (i) el precio de venta del Inmueble Hudson deberá ser aprobado por los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables; (ii) la Sociedad aplicará los fondos obtenidos de la venta del Inmueble Hudson para: (a) el 11 de agosto de 2022, cancelar el 23,33% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables en circulación incluyendo todos los intereses devengados hasta dicha fecha inclusive, dejándose expresamente establecido que, en dicha fecha, también será cancelado el 10,00% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, establecido en el inciso (i) del apartado "Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables -- Términos y Condiciones Particulares de las Obligaciones Negociables Clase XVI -- Amortización en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas" de la Tercer Adenda, respecto de la cancelación del 10% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables a realizarse el 11 de agosto de 2022,

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

se deja expresamente establecido que la quita del 20% acordada solo será de aplicación en la medida en que, en dicha fecha, la Sociedad cumpla de forma completa y de manera íntegra y acabada (incluyendo la moneda originalmente pactada) con su obligación de pago; y (b) el 11 de febrero de 2023, cancelar el 66,66% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables en circulación incluyendo todos los intereses devengados hasta dicha fecha inclusive; (iii) en caso de que la Sociedad realice de forma completa y de manera íntegra y acabada la cancelación del 23,33% y 66,66% de los montos de capital adeudados bajo las Obligaciones Negociables en circulación, incluyendo todos los intereses devengados hasta dichas fechas inclusive, mencionadas en (a) y (b) precedentes, aplicará al pago a ser realizado el 11 de febrero de 2023 una quita del 20% al que se le adicionará una quita equivalente al 20% del pago del 23,33% realizado por la Sociedad el 11 de agosto de 2022; y (iv) las garantías a ser otorgadas por la Sociedad para garantizar las cancelaciones del 23,33% y 66,66% de los montos de capital adeudados bajo las Obligaciones Negociables en circulación, incluyendo todos los intereses devengados hasta dichas fechas inclusive, mencionadas en (a) y (b) precedentes, serán acordadas entre la Sociedad y los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables.”;

(c) suprimir en su totalidad el apartado “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas - Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI” de la Tercer Adenda; (d) reemplazar en su totalidad el apartado “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda, por el siguiente: Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por (i) el Fideicomiso MPN; y (ii) la constitución, en favor y beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables y por declaración unilateral de TGLT de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables, sujeto a que sea consentida expresamente por Banco Itaú, de una hipoteca en primer grado de privilegio sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A. (el “Inmueble Hudson” y la hipoteca que se constituya en dicho inmueble, la “Hipoteca Hudson”). El Fideicomiso MPN requirió para su constitución, de la dispensa de (i) Banco Itaú Argentina S.A. (“Banco Itaú”) bajo el contrato de líneas de crédito de fecha 10 de diciembre de 2019 (conforme fueran refinanciado mediante la enmienda del 30 de marzo de 2021); y (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, los que fueron procurados y obtenidos por la Sociedad dentro de los sesenta (60) días hábiles la implementación de la Tercer Adenda. Adicionalmente, y con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad de forma simultánea con la constitución de la Hipoteca Hudson, constituirá en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, y en beneficio de los tenedores, una fianza bancaria a primera demanda a ser otorgada por Banco Itaú por un importe suficiente para efectuar el pago de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, al cual se aplicará una quita del 20,00%. Dicha fianza bancaria a primera demanda a ser otorgada por Banco Itaú, en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, y en beneficio de los tenedores, estará constituida o pactada para ser pagada dentro de la República Argentina en Pesos, considerándose importe suficiente para dicha fianza, al equivalente en pesos del monto nominal adeudado (calculado al tipo de cambio de referencia informado por el Banco Central en virtud de la Comunicación “A” 3500 (o la que en el futuro la reemplace), correspondiente al Día Hábil inmediatamente anterior al otorgamiento de la fianza bancaria) multiplicado por un coeficiente de 1,30 (el “Monto Máximo Afianzado”, y la fianza bancaria, la “Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022”), quedando expresamente establecido que la quita del 20% acordada solo será de aplicación en la medida en que, en dicha fecha, la Sociedad cumpla de forma completa y de manera íntegra y acabada (incluyendo la moneda originalmente pactada) con su obligación de pago. Queda expresamente entendido también que la existencia de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 no cancela la obligación de la Sociedad de cancelar las Obligaciones Negociables en la moneda pactada, ni implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de dicha obligación, si por operación de fluctuaciones cambiarias o cualquier otro motivo, el monto afianzado no fuere suficiente para cancelar completamente dichas obligaciones en la moneda pactada; (ii) no limitará de manera alguna la plena responsabilidad de la Sociedad para con los Tenedores, y (iii) no implicará la extinción de las Obligaciones Negociables. Por el contrario, todas y cada una de las obligaciones de pago de la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables subsistirán con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo pago completo según sus términos, teniendo la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 carácter de mero accesorio respecto de las mismas. Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, será el responsable exclusivo de efectuar cualquier reclamo o requerimiento de pago en beneficio de los tenedores bajo la Garantía del Pago de Capital de Agosto de 2022. En dicho caso, Banco Itaú quedará eximido de todo tipo de responsabilidad respecto al cumplimiento de las obligaciones garantizadas en el marco de la Garantía del Pago de Capital de Agosto de 2022 una vez depositadas las sumas en pesos solicitadas por Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en la cuenta de pago que éste le indique, por hasta el Monto Máximo Afianzado.

(d) En caso que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Propuesta, a fin de suprimir las referencias a la “liberación de la Prenda” del apartado “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables -- Términos y Condiciones Particulares de las Obligaciones Negociables Clase XVI -- Amortización en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda, se reemplazará íntegramente el párrafo donde se encontraban dichas referencias de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: Con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad de forma simultánea con la constitución de la Hipoteca Hudson, constituirá en favor de los tenedores y en garantía de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022. Queda expresamente entendido también que la existencia de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 no cancela la obligación de la Sociedad de cancelar las Obligaciones Negociables en la moneda pactada, ni implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de dicha obligación, si por operación de fluctuaciones cambiarias o

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

cualquier otro motivo, el monto afianzado no fuere suficiente para cancelar completamente dichas obligaciones en la moneda pactada; (ii) no limitará de manera alguna la plena responsabilidad de la Sociedad para con los Tenedores, y (iii) no implicará la extinción de las Obligaciones Negociables. Por el contrario, todas y cada una de las obligaciones de pago de la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables subsistirán con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo pago completo según sus términos, teniendo la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 carácter de mero accesorio respecto de las mismas.

(e) suprimir en su totalidad el apartado “(IV) Términos y Condiciones Aplicables en caso de No Acuerdo con Itaú Sobre la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda.

(f) suprimir las referencias a la “Prenda” del apartado “(VII) Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda” de la Tercer Adenda se reemplazará dicho apartado en su totalidad, incluido el título del mismo, de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (VII) Derecho de la Sociedad de Concretar el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas La Sociedad tendrá el derecho de concretar el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin necesidad de consentimiento adicional de los Tenedores siempre y cuando, en o antes del 31 de marzo de 2022, Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. (“Itaú Asset Management”) hayan aceptado adquirir de la Sociedad la Participación en Catalinas (en las proporciones que se establecerán en dicho acuerdo) y como consecuencia del acuerdo se den conjuntamente las siguientes condiciones: (A) al menos el 85,00% de las obligaciones financieras en concepto de capital e intereses devengados de la Sociedad, en forma conjunta, con: (i) Banco Itaú bajo el contrato de línea de crédito de fecha 19 de diciembre de 2019 (conforme fuera refinanciado mediante la enmienda del 31 de marzo de 2021), y (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada suscripta por un monto de US\$6.000.000; fueran canceladas; B) a partir del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables adeudado a esa fecha incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive, al cual se aplicará una quita del 20,00%, que la Sociedad deberá hacer el 11 de agosto de 2022, y siempre y cuando la Sociedad haya cancelado todas las obligaciones a su cargo bajo la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022, se liberen todas las garantías reales otorgadas bajo las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú, salvo aquellas garantías (excluido cualquier gravamen hipotecario sobre el Inmueble Hudson) que garanticen el saldo remanente de las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú, Banco Itaú Uruguay S.A. e Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch, y que le otorguen un ratio de cobertura menor o igual a 1.00x sobre el monto de capital remanente pendiente de pago a Banco Itaú Argentina S.A. Banco Itaú Uruguay S.A. e Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch.(C) que, se instrumente la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, y simultáneamente con dicha terminación, se constituya la Hipoteca Hudson y se otorgue la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022; (D) que, simultáneamente con la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, se celebre una modificación al Fideicomiso Catalinas entre Banco Itaú, Itaú Asset Management, BA Development II GmbH y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario financiero, a fin de posibilitar la participación de Banco Itaú e Itaú Asset Management como continuadores en la titularidad de la Participación Catalinas (el acuerdo con Banco Itaú e Itaú Asset Management incluyendo todas las condiciones enumeradas en el presente apartado, el “Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas”).

(g) suprimir las referencias a la “Prenda” del apartado “(VIII) Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda, se reemplazará dicho apartado en su totalidad de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: La Sociedad tendrá el derecho, siempre que no se hubiera concretado el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas de (i) vender la Participación en Catalinas a un tercero que no tenga vinculación con Banco Itaú ni esté financiado por Banco Itaú antes del 1º de agosto de 2022 (esa venta, la “Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero”); y (ii) celebrar un acuerdo de terminación del Contrato de Cesión Pasiva previo cumplimiento de lo establecido en el final de este párrafo pero sin necesidad de consentimiento adicional por parte de los Tenedores si ocurre la Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero. En este supuesto, serán de aplicación para las Obligaciones Negociables los T&C Básicos. En este caso además, simultáneamente con la Venta de la Participación en Catalinas y con la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, la Sociedad deberá constituir en favor de los Tenedores y en garantía de las cuotas de amortización a vencer hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables en las fechas previstas en los T&C Básicos y en términos a satisfacción razonable de los Tenedores, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esas amortizaciones. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

(h) reemplazar la definición de “Deuda Financiera Permitida” establecida en el apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – (ix) Ciertas definiciones” de la Tercer Adenda por la siguiente: “Deuda Financiera Permitida” significa (a) uno o más Endeudamientos Financieros de la Sociedad por un monto total conjunto de capital que no supere en cualquier fecha (considerado el tiempo transcurrido desde la Fecha Límite como un único período) el monto mayor entre (i) Dólares seis millones (US\$6.000.000) (o su equivalente en Pesos) y (ii) el 50 % del EBITDA del Período Móvil finalizado en dicha fecha (o si dicha fecha no es el último día de un trimestre económico de la Sociedad, finalizado el último día del último trimestre económico de la Sociedad finalizado inmediatamente antes de dicha fecha); y (b) Deuda Subordinada.

(i) suprimir el compromiso previsto en el inciso (vi) “Modificación del Contrato de Fideicomiso Catalinas” del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables” de la Tercer Adenda.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

(j) a fin de que la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 sea considerada como un Gravamen Permitido, se reemplazarán íntegramente los incisos (a), y (l) del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – (vii) Gravámenes” de la Tercer Adenda, de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (a) Gravámenes constituidos en razón de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 y de la Hipoteca Hudson; (b) y cualquier renovación de los Gravámenes indicados en (a) a (k); así como modificación y/o enmienda de Gravámenes existentes que se otorguen en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas;

(k) suprimir la referencia a “la Prenda” del inciso (i) del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento” de la Tercer Adenda, se reemplazará íntegramente el inciso donde se encontraba dicha referencia de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (i) la falta de entrada en vigencia del Fideicomiso MPN, de las cesiones de derechos que se prevén en el apartado “(l) Términos y Condiciones Básicos de las Obligaciones Negociables Clase XVI” de la presente Adenda al Suplemento de Prospecto en un plazo máximo de los sesenta (60) días hábiles contados a partir del 4 de octubre de 2021;

(l) En caso que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta, los Tenedores dejan expresamente establecido que si por cualquier circunstancia no fuera posible cancelar la hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson constituida en favor de Banco Itaú con fecha 19 de diciembre de 2019, en o antes del 31 de marzo de 2022 y, simultáneamente, constituir la Hipoteca Hudson para dar lugar a la rescisión del acuerdo de cesión pasiva celebrado en virtud de la Oferta de cesión pasiva en garantía del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración “Catalinas I” - N° 1/2020 emitida por TGLT con fecha 11 de febrero de 2020, que fuera aceptada en la misma fecha por Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía (la “Terminación de la Cesión Pasiva”), las Manifestaciones de Consentimiento recibidas quedarán automáticamente sin efecto y se tendrán por no presentadas y por automáticamente y de pleno derecho vigente el status quo ante a la Propuesta y, en consecuencia, el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta carecerá de todo efecto y validez y se tendrá por no otorgado, sin responsabilidad alguna para la Sociedad ni para los Tenedores (la “Condición Resolutoria”).

(m) se utilizará el mecanismo previsto en el apartado “Asamblea - Modificaciones a los Términos y Condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables” de la Sección “Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables” del Suplemento de Prospecto, y de conformidad con lo previsto por el Artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, para realizar la modificación de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, en virtud del cual la Sociedad podrá implementar la Propuesta con respecto a las Obligaciones Negociables, sin necesidad de convocar a una asamblea de obligacionistas, en la medida que los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, manifiesten su consentimiento de forma fehaciente con respecto a la implementación de la Propuesta.

(n) Requerir a los Tenedores a que autoricen e instruyan a (i) los funcionarios de la Sociedad y del agente de la garantía (según corresponda) que ésta designe a suscribir toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para constituir la Hipoteca Hudson; (ii) Banco de Servicios y Transacciones S.A. para que (a), en su carácter de agente de la garantía de la Cesión Pasiva, a suscribir con la Sociedad toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para celebrar la Terminación de la Cesión Pasiva; (b), en carácter de agente de la garantía, suscriba con la Sociedad y con Banco Itaú toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para constituir la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022; y (c) en carácter de Fiduciario MPN, suscriba la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para otorgar la Conformidad de Pago, y cualquier otro documento que evidencie el consentimiento del Tenedor a la Propuesta, y a realizar cualquier otro acto adicional que resulte necesario o conveniente para implementar dichas modificaciones, incluyendo cualquier presentación adicional y la obtención de cualquier certificación notarial, bancaria o judicial de firmas o de personería del Tenedor.

En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria y siempre y cuando no se configure la Condición Resolutoria, la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta serán concluyentes y obligatorias para todos los Tenedores, hayan efectuado la Manifestación de Consentimiento o no, y también lo será para todos los futuros tenedores de las Obligaciones Negociables.

El 22 de febrero de 2022, la Sociedad informó que obtuvo en los plazos establecidos, el consentimiento de los Tenedores que representan el 75,4% del monto del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 66% requerido en la Tercer Adenda a los efectos de implementar la propuesta que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento

1.2.3 Suscripción Acuerdo Marco

Con fecha 2 de marzo de 2022, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. (“Banco Itaú”) que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumente la transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la “Participación Catalinas”) emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos que la Sociedad deba celebrar para

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplan, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a TGLT de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de TGLT del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC (“Argentum”) ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre TGLT e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad.

La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta en el día de la fecha y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha. Asimismo, algunos de los acuerdos previos y definitivos que la Sociedad debe celebrar para el perfeccionamiento de la Transacción han sido suscriptos en el día de la fecha, incluyendo, la oferta de dación en pago y cesión de la posición contractual de la Participación Catalinas remitida por TGLT a Banco Itaú e Itaú Asset Management, la cual fue aceptada por dichas entidades en el día de la fecha. Tanto el acuerdo marco como los restantes documentos suscriptos en el día de la fecha se encuentran sujetos a diversas condiciones de cierre y al perfeccionamiento de ciertos actos allí contemplados.

Asimismo, conforme lo establecido en la Propuesta, (a) una vez celebrada la Terminación de la Cesión Pasiva y cancelada la Hipoteca en Favor de Itaú, se constituirá hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.; y (b) deberá otorgarse un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito *stand-by* de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables a ser realizado el 11 de agosto de 2022.

1.2.4 Cierre Acuerdo Marco

Con fecha 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A. con fecha 2 de marzo de 2022, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

En el marco de la Transacción: (i) TGLT transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) TGLT recibió de Itaú Asset Management \$748.279.516; (iv) la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC (“Argentum”) la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las “Obligaciones Negociables Privadas”, y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la “Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas”), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de U\$S 544.087 en concepto de capital y U\$S 162.015 en concepto de intereses devengados; (v) que para llevar a cabo la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, la Sociedad y Argentum, celebraron ciertos acuerdos a través de los cuales Argentum dispensó a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y consintió la modificación a las Obligaciones

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad; (vi) atento la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, se suscribió la documentación necesaria para el otorgamiento de un consentimiento de la Sociedad a la reducción de la Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch bajo la cual se encuentran garantizadas las Obligaciones Negociables Privadas y se celebró una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre TGLT e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso efectuado por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; (vii) se canceló la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (viii) se realizaron las enmiendas, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (ix) se rescindieron ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; y (x) se rescindió el contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$ 20.305.100.

La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; (ii) en el día de la fecha, Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; y (iii) en el día de la fecha, la Sociedad constituyó, por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

I.2.5 Operación con parte relacionada

El 7 de marzo de 2022, Ponte Armelina S.A. ("PASA"), como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento").

Como consecuencia del Contrato de Financiamiento los Acreedores otorgarán a PASA, un financiamiento por hasta US\$ 1.940.000, el cual estará afianzado por TGLT Uruguay S.A., con vencimiento el 31 de marzo de 2022 con una tasa de interés fija nominal anual del 12,00%. Los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por PASA, principalmente, a la financiación de capital de trabajo.

El Contrato de Financiamiento será garantizado, entre otras, por (a) una ampliación y enmienda a la prenda en primer grado y sin desplazamiento sobre el 100% de las acciones de PASA; y (b) una ampliación y enmienda a la cesión fiduciaria en garantía celebrada entre TGLT S.A., en calidad de fiduciante, Promotora Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, y los Acreedores, en calidad de beneficiarios, como así también por el otorgamiento por parte de PASA y TGLT Uruguay S.A. de pagarés en favor de los Acreedores.

I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestra actividad de construcción

MIRGOR – GMRA – Planta Tortugas

- En septiembre de 2021 INVERSIONES MIRGOR S.A. y GMRA S.A. aceptaron la oferta de la Sociedad para las obras identificadas como Etapa 3 – Obra Civil en el Centro de Distribución Tortugas de Mirgor ubicado en Av. de los Constituyentes s/n Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las obras civiles para la Nave Industrial – GMRA y el Local SAMSUNG -MIRGOR que incluyen tareas de demoliciones y retiros, movimiento de suelo, fundaciones, estructuras de hormigón, estructuras metálicas, albañilería, instalaciones y terminaciones. El plazo de ejecución establecido es de 4 meses. El avance del proyecto al 31 de diciembre de 2021 es del 75,6%.

Queen Moldes

- En octubre de 2020 Inversiones BUE S.R.L. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del edificio de viviendas y cocheras denominado comercialmente "Queen Moldes" ubicado en la calle Moldes 2050 del barrio de Belgrano en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, fundaciones, submuración, anclajes, estructuras de hormigón, albañilería, ayuda de gremios y contratista principal. El plazo de ejecución establecido es de 20 meses. El inicio efectivo de los trabajos se produjo en febrero de 2021 con la obtención de las autorizaciones municipales pertinentes. En el mes de octubre de 2021 se debieron suspender los trabajos por problemas financieros del comitente y se espera acordar la continuidad de la obra una vez resuelta la situación. El avance del proyecto al 31 de diciembre de 2021 es del 17,1%.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

MIRGOR – Planta Baradero

- En octubre de 2021 MIRGOR S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la etapa inicial de la obra de la Nueva Planta Industrial del Complejo Baradero ubicado dentro de las Instalaciones de la Planta Mirgor Baradero en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos de esta etapa comprenden las obras de construcción del cerco perimetral y portones de acceso y el movimiento y preparación de suelos en las áreas de construcción de las futuras instalaciones. El plazo de ejecución establecido es de 3 meses. El avance del proyecto al 31 de diciembre de 2021 es del 93,8%. Posteriormente en enero de 2022 MIRGOR S.A. aceptó la oferta por la siguiente Etapa de la obra que incluye fundaciones, estructuras metálicas, cerramientos y pavimentos. El plazo de ejecución establecido es de 7 meses. El inicio de los trabajos es en febrero de 2022.

TAURUS UPM 2

- En septiembre de 2020 Blanvira S.A. aceptó la oferta de TGLT Uruguay S.A. para la obra de construcción del Main Office Building en el proyecto denominado Taurus UPM2 correspondiente a la Planta de Celulosa que se construye en la Zona Franca ubicada en Puerto Centenario, Durazno en la República Oriental del Uruguay. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, estructuras de hormigón, albañilería, estructuras metálicas, carpinterías metálicas, curtain wall e instalaciones del edificio. El plazo de ejecución establecido es de 12 meses. El avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2021 es del 74,0%.

Reactor R-10 CNEA Ezeiza

- En febrero de 2016 la Comisión Nacional de Energía Atómica le adjudicó a la Sociedad la Licitación Pública Nacional por la construcción de la obra civil de los Edificios del Reactor Ra-10 en el Centro Atómico Ezeiza - Provincia de Buenos Aires. Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas. El plazo original para la ejecución de estos trabajos era de 42 meses. En diciembre de 2021 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 13 que extiende el plazo de obra hasta junio de 2022. El grado de avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2021, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 69,7%.

OM Recoleta

- En mayo de 2019 América Pavilion S.A., en calidad de propietaria del predio ubicado en Marcelo T. de Alvear 1743/1753/1763, Callao 1057 y Callao 1061, en Ciudad de Buenos Aires, donde se desarrolla el emprendimiento inmobiliario denominado OM Recoleta, aceptó la propuesta de la Sociedad de ampliación del contrato de construcción de la obra, por el cual se están ejecutando trabajos de estructura de hormigón y albañilería como Contratista Principal. Esta ampliación incluye los trabajos de instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termomecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas. El plazo para la ejecución de estos trabajos es de 18 meses, que se adicionan al plazo del proyecto inicialmente contratado. Este contrato se suma a las etapas anteriormente contratadas en enero de 2017 por la demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos, que incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de premarcos y marcos, herrerías y conductos de ventilación. La suspensión de la obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se encuentra pendiente de formalización. El grado de avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2021, sobre la totalidad de las obras contratadas hasta la fecha, es del 64,0%.

Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 la oferta de la Sociedad para la construcción de "Edificio Concepción Arenal 2931" localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de 5 órdenes de compra correspondientes a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación. El plazo de ejecución es de 48 meses. La suspensión de la obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se encuentra pendiente de formalización. El grado de avance al 31 de diciembre de 2021 es del 74,1%.

OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la ejecución de la primera etapa de un edificio de usos mixtos (viviendas y locales) ubicado en Barrio Norte, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de esta primera etapa consisten en las excavaciones, movimientos de suelos y estructura de hormigón armado hasta el nivel sobre el primer subsuelo inclusive. El monto del contrato, incluyendo la etapa preliminar, y a la fecha del presente informe se encuentra finalizada. Adicionalmente en julio de 2019, mientras se completaba la negociación de la obra completa, la Sociedad fue adjudicada con la ejecución de los trabajos de la estructura de hormigón en nivel de Planta Baja. Luego, en septiembre de 2019, el cliente aceptó la oferta por la segunda etapa correspondiente a la obra húmeda. La suspensión de la

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se encuentra pendiente de formalización. El grado de avance al 31 de diciembre de 2021, considerado el total de los trabajos contratados, es de 50,9%.

Oceana Puerto Madero

- En junio de 2018 Consultatio Argentina S.A.U. aceptó la oferta de la Sociedad para la construcción del edificio Oceana Puerto Madero, consistente en la ejecución y construcción de la estructura resistente de hormigón, y la realización de los trabajos de albañilería y ayuda de gremios, sobre un predio propiedad del Comitente, ubicado en el dique 2 de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El complejo residencial comprenderá dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m². La suspensión de la obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se encuentra pendiente de formalización. El grado de avance al 31 de diciembre de 2021 es del 88,8%.

L'Avenue Libertador

- En febrero de 2019 el Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 C.A.B.A, en calidad de propietario del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aceptó formalmente la propuesta de la UTE CRİK S R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. para desarrollar como Contratista Principal el emprendimiento comercialmente denominado L'Avenue Libertador. El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los contratistas directos del Comitente. El plazo para la ejecución de los trabajos es de 49 meses desde el 1 de marzo de 2018. La suspensión de la obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se encuentra pendiente de formalización. El grado de avance al 31 de diciembre de 2021 es de 48,1%.

Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termomecánica. El plazo original para la ejecución de los trabajos es de 12 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra y extendido el plazo a 18 meses. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020. En virtud de las conversaciones mantenidas entre ambas partes se ha extendido el plazo de suspensión de la obra hasta marzo de 2022. El grado de avance al 31 de diciembre de 2021 sobre las obras contratadas es del 80%, aunque el saldo a ejecutar deberá ser reconvenido por las partes cuando se resuelva la continuidad de las obras.

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

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

Venice (emprendimiento a cargo de Marina Rio Luján S.A.)

Se continúa con la entrega de unidades funcionales en los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I, Balandras II y Falúas).

Las obras de excavación del puerto y del canal navegable, se están desarrollando normalmente habiendo terminado a la fecha con el sector del puerto y el tramo de canal desde el puerto, pasando frente al edificio Falúas y hasta la curva de salida al río.

También se inició la protección de la costa del lado de la reserva. El suelo producto de la excavación se está utilizando para el relleno del sector de la Etapa 1B. Esta obra la está ejecutando la empresa ICC VIAL, con un avance de obra del 85%. Los trabajos de tablestacado, ejecutados por la empresa CORIPA, están prácticamente finalizados.

Forum Puerto del Buceo (emprendimiento a cargo de FDB S.A.)

A diciembre 2021 se han entregado 327 unidades que representan el 98% de la totalidad de las mismas.

El proyecto se encuentra próximo a su culminación, restando sólo detalles finales de terminación, y levantando observaciones finales.

Astor San Telmo

Continúa vigente la decisión judicial que restringe la altura del Emprendimiento y afecta su desarrollo. Para mayor información remitirse a la Nota 42 de los estados financieros consolidados.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Metra Puerto Norte

A diciembre de 2021 se han entregado 48 unidades de 214 (22,4% del total).

III. DATOS ESTADÍSTICOS

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

(Por los períodos de nueve meses)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
M2 residenciales entregados (1)	449	7.784	11.103	12.665	26.630
M2 certificados de obra y construcción (2)	48.700	49.275	149.197	143.185	128.030

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

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

IV. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	12.113.299	16.872.498	19.439.978	20.856.159
Activo corriente	7.015.361	6.644.323	10.832.406	17.854.750
Total del activo	19.128.660	23.516.821	30.272.384	38.710.909
Pasivo no corriente	7.391.010	9.250.999	10.754.352	20.656.147
Pasivo corriente	7.240.486	6.759.114	10.407.421	22.166.888
Total del pasivo	14.631.496	16.010.113	21.161.773	42.823.035
Atribuible a los propietarios de la controladora	4.497.164	7.506.708	9.110.611	(4.112.126)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	4.497.164	7.506.708	9.110.611	(4.112.126)
Total del pasivo y patrimonio neto	19.128.660	23.516.821	30.272.384	38.710.909

V. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Resultado operativo	(1.335.661)	(1.586.784)	145.049	(403.428)
Resultado por inversiones en sociedades	(1.573.651)	(924.779)	75.252	2.421.283
Resultado por venta de sociedades	202.483	-	-	-
Resultados financieros:				
Diferencias de cambio	(571.954)	(862.804)	(8.162.480)	(8.818.508)

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Ingresos financieros	449.163	675.672	395.286	418.013
Costos financieros	(1.444.198)	(2.305.639)	(3.786.074)	(2.950.673)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.528.609	1.756.355	7.067.084	2.426.767
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(2.743.209)	(3.247.977)	(4.265.883)	(6.906.546)
Impuesto a las Ganancias	(289.616)	(908.080)	(330.917)	2.113.415
Resultado del ejercicio	(3.032.825)	(4.156.057)	(4.596.800)	(4.793.131)
Otro resultado integral	23.281	108.937	(226.476)	(341.748)
Resultado integral total del ejercicio	(3.009.544)	(4.047.120)	(4.823.276)	(5.134.879)

El resultado bruto de 2021 fue positivo por \$ 1287,1. Con respecto a 2020, el segmento de construcción aumentó por reactivación de las obras y nuevas obras. No obstante, el margen disminuyó, cayendo de 30% a 21%, debido a que en 2020 hubo ingresos extraordinarios por cierres de obra y la facturación de costos fijos e indirectos debido a la situación de pandemia. En cuanto al segmento de real estate, aumentó el margen debido a las ventas realizadas de unidades funcionales recibidas producto de canjes con clientes o pagos derivados de saldos con partes relacionadas.

Por su parte, los gastos de administración y comercialización aumentaron en \$ 261 millones, lo cual se explica por la recuperación de los sueldos, cargas sociales y otros gastos operativos, producto de la estructura salarial adoptada durante el período de aislamiento obligatorio, con la suspensión de ciertos trabajadores y/o el pago de sumas no remunerativas, equivalentes a un porcentaje de la remuneración habitual de los trabajadores, con el objeto de priorizar la preservación de la totalidad de los puestos de trabajo existentes al 19 de marzo de 2020 y atenuar el impacto generado por la imposibilidad material de continuar normalmente con la actividad.

Si bien la Sociedad siguió optimizando su estructura de gastos, incurrió en gastos one-off relacionados a las re negociaciones de sus deudas financieras abonando consultorías y honorarios legales necesarias para su concreción.

En cuanto al resultado sobre sus participaciones en sociedades, la Sociedad debió reconocer una desvalorización de su participación en S.E.S. S.A., participación vendida por la Sociedad en julio 2021.

Por otro lado, se consideró un resultado positivo por \$ 202 millones originado en la venta de las participaciones de la Sociedad en América Pavilion S.A. y Newbery 3431 S.A.

El resultado integral del ejercicio fue negativo por \$ 3.009,5 millones en 2021, en comparación con un resultado negativo de \$ 4.407, millones en igual período de 2020.

VI. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(80.648)	2.190.975	(480.486)	5.515.095
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	315.759	(3.032.033)	(1.508.640)	(6.221.355)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(656.258)	(277.213)	(399.186)	(1.783.765)
Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio	135.393	(1.118.271)	(2.388.312)	(2.490.025)

VII. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,97	0,98	1,04	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,31	0,47	0,43	0,10
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,36	0,72	0,64	0,54

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

VIII. PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		37.144	20.489
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		856.483	472.377
Newbery 3431 S.A.		-	362.034
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		893.627	854.900

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	248	610
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.122	32.615
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	2.654	1.668
Subtotal	20.024	34.893
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	4.831	6.198
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	54.359	290
Eleprint S.A.	415	626
Fideicomiso Catalinas I	-	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	31.014	48.741
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	7.310	11.034
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en moneda extranjera	-	124.347
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	-	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	364.743	472.378
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	29.144	445.913
Subtotal	484.506	1.109.527
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	504.530	1.144.420
Total Créditos con partes relacionadas	1.398.157	1.999.320

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
América Pavilion S.A	-	91.198
Newbery 3431 S.A.	-	6.197
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	22	1.825
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	22	99.220
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Marina Río Luján S.A.	13.409	433
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	507
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera	-	15.244
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	-	4.287
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	28.687	43.301
Limp Ar Rosario S.A.	405	430
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	502	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	732.077	848.476
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	775.237	912.678
Total Deudas con partes relacionadas	775.259	1.011.898

b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes financieros	(724)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	33.224	11.445
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(33.224)	(79.470)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	(35.756)	45.660

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	20.643	(6.283)
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(17.325)	(20.571)
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(974)	(1.673)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	(2.921)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	(678)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos por terceros	-	5.549
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes financieros	1.276	(1.989)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	7.310	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Cobros recibidos	98.500	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	(7.263)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Pagos efectuados	(4.786)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	(179)	509
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(22.082)	6.055
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	25.060	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	120	68
La Malteria S.A.U.	Gastos a recuperar	-	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	23.119
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	502	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(13.323)	(99.170)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	323	9.653
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	(17.632)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por compra inmuebles	(37.564)	(14.261)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo compra inmuebles	9.610	75.540
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	-	21.006
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	326.124	-
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	(102.054)	-
Point Argentum Master Fund	Préstamos recibidos	-	827.710
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(61.856)	-
SES S.A.	Cobros recibidos	54.248	-
SES S.A.	Dividendos	-	126.916
Totales		250.112	908.852

Transacciones y sus efectos en resultados

<	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(6.754)	(24)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	974	1.673
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(1.951)	(5.171)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	16.119	38.834
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	2.921
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	678
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(7.310)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.333	2.928
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(120)	(68)
Limp Ar Rosario S.A	Dividendos	-	6.055
Logística Ambiental Mediterránea S.A	Resultados Financieros	-	4.570
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(4.403)	30.052
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	-	14.261
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo compra inmuebles	(9.610)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	133.268	271.956
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(33.224)	(11.445)
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(22.100)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(272.010)	(23.183)
S.E.S. S.A.	Dividendos	54.248	126.916
Totales		(140.200)	438.853

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

IX. GOBIERNO CORPORATIVO

Políticas de Gobierno Corporativo

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

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales (IASB), a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012, así como también las normas pertinentes de la CNV y la Ley de Sociedades Comerciales.

Órganos de administración

Gerencia

La administración de las actividades de la Compañía junto con la implementación y ejecución de los objetivos corporativos se encuentra a cargo de la gerencia de primera línea y reporta directamente al Director General. El D General es quien designa a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea se reúne semanalmente para discutir y tomar decisiones relacionadas al curso ordinario de los negocios de la Compañía y que por su naturaleza no deben ser sometidas al tratamiento por parte del Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea que presta servicios a la Compañía:

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Alejandro Belio	Gerente General	1° de agosto de 2021
Diego Celaá	Gerente de Finanzas	19 de julio de 2021
Raúl Baietti	Gerente de Administración	19 de marzo de 2001
Daniel Antúnez	Gerente de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento	16 de marzo de 2020
Daniel Briongos	Gerente de Producción	1 de enero de 1990
Francisco Ráfele	Gerente de Producción	1 de agosto de 1992
Jorge Molina Zavala	Gerente de Nuevos Negocios	4 de febrero de 2013
Gabriel Gómez	Gerente de Recursos Humanos	14 de octubre de 2021
Luciano Montero	Gerente Comercial	6 de diciembre de 2021
Alberto Fechino	Gerente Técnico Comercial	18 de julio de 1994

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

Alejandro Belio. El Sr. Belio es Gerente General de TGLT y también fue director de Operaciones desde enero de 2010. Anteriormente, se desempeñó como Gerente General de Faena Properties S.A. También trabajó como Gerente General de Creaurban S.A., Gerente de Proyectos de la Fundación Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador), jefe de Grupo de Obras de Construcciones Lain/OHL (Barcelona, España) y director de Proyectos de Graziani S.A. Es arquitecto graduado de la Universidad de Buenos Aires en 1979, obtuvo su MBA en la Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

del IAE.

Diego Celaá El Sr. Celaá es Gerente de Finanzas de TGLT. Anteriormente, El Sr. Celaá se desempeñó durante los últimos 10 años en la empresa YPF S.A., donde ocupó las posiciones de Gerente de Finanzas Corporativas, Gerente de Relación con Inversores y Gerente de Desarrollo de Negocios. También trabajó previamente durante 7 años en la empresa Tecpetrol S.A., en posiciones financieras y de desarrollo de negocios, así como también durante 11 años en HSBC Bank Argentina. El Sr. Celaá es Licenciado en Administración de Empresas, graduado en la Universidad Católica Argentina y posee un Posgrado en Finanzas también de la Universidad Católica Argentina.

Raul Baietti. El Sr. Baietti es Gerente de Administración de TGLT. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Administración y Finanzas de Caputo S.A. y como Gerente de Administración y de Planeamiento y Control de Techint International Construction Corp. Cuenta con una amplia experiencia en el área de construcción, tanto en el país como en el exterior. Es contador graduado en la Universidad de Buenos Aires y tiene un MBA en el IAE.

Daniel Antúnez. El Sr. Antúnez es Gerente de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento de TGLT. Inició su trayectoria profesional como abogado en el Grupo Perez Companac; posteriormente se desempeñó como abogado y luego responsable del área de desarrollo de negocios y contratos de Transportadora de Gas del Norte S.A.; Director Comercial para Latinoamérica de Skanska Infrastructure Development, división internacional de Skanska AB dedicada al desarrollo de PPPs; y Gerente de Asuntos Legales, Ética & Transparencia de ADIF (Trenes Argentinos Infraestructura). El Sr. Antúnez es abogado graduado de la Universidad de Belgrano, con un Posgrado en Administración del Mercado Eléctrico en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y estudios de formación ejecutiva que incluyen el Programa de Desarrollo Directivo del IAE, y el Programa de Fusiones y Adquisiciones de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

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

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

Jorge Molina Zavalla El Sr. Molina Zavalla es Gerente de Desarrollo de Negocios de TGLT, es Ingeniero Civil de la U.B.A. con más de 45 años de experiencia en la industria de la construcción. Se desarrolló por 20 años en Petersen, Thiele y Cruz, donde comenzó como jefe de Obras hasta desempeñarse como Country Manager en Chile y Director Comercial en Argentina. Ha sido representante de diversas compañías extranjeras como director de Desarrollo de Negocios en el Cono Sur en los mercados de grandes obras civiles, petróleo, gas y energía. Desde el año 2013 está abocado a la línea de negocios de Servicios de Higiene Urbana de la Compañía, con operaciones en las ciudades de Rosario y Córdoba, y colabora en la búsqueda de nuevos negocios en el exterior.

Gabriel Gómez El Sr. Gómez es Gerente de Recursos Humanos de TGLT. Se desempeñó como Gerente de Recursos Humanos en distintas empresas como Grupo Metropól, desempeñando el rol de Gerente de Desarrollo Organizacional del Grupo, para las distintas Unidades de Negocios (Grupo, Transporte Público, Automotriz, Agro, Fintech) y como Gerente de Relaciones Laborales en La Nueva Metropól. Anteriormente se desarrolló en distintas posiciones en Cablevisión S.A y TELECOM S.A, llegando a ocupar la posición de Gerente de Operaciones de Recursos Humanos para la Región Sur del país. Es Licenciado en Recursos Humanos de UADE y docente en enseñanza media y superior. Asimismo, se desempeña como docente universitario en distintas casas de estudios (UTDT, UAI, EAN, ITBA) como titular de las asignaturas Relaciones Laborales, Compensaciones y Beneficios, Gestión Operativa de RRHH y Desarrollo Organizacional.

Luciano Montero El Sr. Montero es Gerente Comercial de TGLT desde diciembre del 2021. En sus 45 años de experiencia, se desempeñó como presidente y Gerente General de Tyco Services en Argentina, Gerente General de Tyco en Uruguay, Gerente Comercial de Roggio, director en Graziani y Project Manager en A.G. Mc Kee. Previamente se había desempeñado también como director Comercial de Caputo (fusionada con TGLT en 2018) durante los años 2005 a 2013. Es ingeniero graduado en la Universidad de Buenos Aires en 1976, con estudios de postgrado que incluyen el Programa de Desarrollo Directivo en el IAE y otros estudios de especialización en el IAE, CAI, UB e IDEA, entre otras instituciones de Argentina y el exterior.

Alberto Fecchino. El Sr. Fecchino es Gerente Técnico Comercial de TGLT. Previo a ello se desempeñó por más de 20 años como Jefe de Proyectos de Techint S.A., desarrollando tareas en las gerencias de Ingeniería; Comercial; y Finanzas (para el estudio de Privatizaciones en los 90's). Trabajó además en las sedes de Techint en Milán, Caracas y San Pablo. En 1994 ingresó a Caputo, donde se desempeñó como Gerente Técnico Comercial hasta el presente, teniendo a su cargo el desarrollo de presupuestos y presentaciones para licitaciones privadas y públicas, y dando el apoyo técnico a las obras en curso. El Sr.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Fechino es Ingeniero Civil graduado de la Universidad Católica Argentina y participó en el Programa de Desarrollo Directivo (PDD) del Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE). Por otra parte, desarrolló tareas académicas en la Universidad Católica Argentina y en la Universidad de Buenos Aires por más de 25 años.

Directorio

El Directorio está compuesto por siete (7) directores titulares y siete (7) directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante tres (3) ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria anual de Accionistas celebrada el día 2 de junio de 2021, y en las reuniones de Directorio de fecha 16 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2021 el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Francisco Sersale	Presidente y Director titular	No independiente
Nicolas Piacentino	Vicepresidente y Director Titular	Independiente
Carlos Manfroni	Director titular	Independiente
Mauricio López Aranzasti	Director titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Director titular	Independiente
Roberto Apelbaum	Director titular	No independiente
Alejandro Belio	Director titular	No independiente
Melisa Larsen	Director suplente	No independiente
Mario Roberto Ascher Morán	Director suplente	Independiente
Santiago McCormick	Director suplente	Independiente
Tomás Iavicoli	Director suplente	Independiente
Maria Alejandra Macagni	Director suplente	Independiente
Daniel Antúnez	Director suplente	No independiente
Gastón Armando Lernoud	Director suplente	No independiente

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

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

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

Carlos Manfroni. El Sr. Manfroni es abogado por la Universidad de Buenos Aires. En 2003 obtuvo el diploma Certified Fraud Examiner (Austin, Texas). En el 2017 efectuó una capacitación en la International Law Enforcement Academy del Bureau for International Narcotics and Law Enforcement Affairs dependiente del Departamento de Estado de Estados Unidos. Desde enero 2017 hasta diciembre 2019 se desempeñó como Director de Investigaciones Internas del Ministerio de Seguridad de la Nación. Previo a ello, desde junio 2012 hasta mayo 2020, fue director independiente de Quickfood S.A., compañía integrante del grupo mundial Marfrig. Trabajó en programas anticorrupción para casi todos los países de América y fue miembro del Grupo de Expertos de la OEA que negoció y redactó la Convención Interamericana contra la Corrupción.

Mauricio López Aranzasti. El Sr. López Aranzasti es Licenciado en Economía de la Universidad de Buenos Aires, y posee títulos de Magister en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella y MBA del IAE Business School. Es socio de Orange Equity Partners, fondo de Private Equity focalizado en Argentina. Asimismo, se desempeña como asesor independiente de compañías y fondos de inversión con intereses en América Latina. Anteriormente fue socio de STRAT Consulting, consultora

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

en estrategia en Argentina y Brasil. Inició su carrera en KPMG.

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

Roberto Apelbaum. El Sr. Apelbaum es Ingeniero Civil y se ha graduado en la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires. Entre sus estudios de postgrado se destaca el Programa de Alta Dirigencia (PAD) del IAE, Universidad Austral. Posee una vasta experiencia en el negocio inmobiliario y de construcción. Se ha desempeñado como Director Titular en el Banco Hipotecario SA, Presidente de Banco Hipotecario Inmobiliaria SA y como CEO del emprendimiento Abril S.A. Se incorporó al Directorio de TGLT el 29 de septiembre de 2021.

Melisa Larsen La Srta. Larsen es Directora Suplente de TGLT. Anteriormente trabajó como analista de equities en Crisil Irevna y como analista de crédito en FIX SCR. Es Licenciada en Economía por la Universidad Nacional del Sur.

Mario Roberto Ascher Morán. El Sr. Ascher es Gerente comercial de Locksley SRL empresa de comercio exterior líder en Argentina. Con más de 35 años de experiencia en la industria de las comunicaciones, trabajó y vivió en Argentina, Brasil y Chile donde desarrolló proyectos regionales para marcas como Microsoft, Philips, Peugeot, HSBC entre otros. Graduado de la Universidad de Belgrano en Administración de Empresas, continuó sus estudios en San Diego State University donde obtuvo su MBA de la especialidad International Management & Business. También es docente universitario de POST Grado de la Universidad de Belgrano y entrenador de Rugby Infantil en el San Isidro Club.

Santiago McCormick. El Sr. McCormick es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Católica Argentina y posee una Diplomatura en Finanzas para la Administración del ITBA. Se ha desempeñado en el Área de auditoría operativa de E&Y, como Brand Manager en SC Johnson y como Gerente de Administración, Finanzas y Recursos Humanos en Administración General de Puertos S.E..

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

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

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

Remuneración

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

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Comité de Auditoría

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

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

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

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

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

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

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

El Comité de Auditoría se integra como sigue de acuerdo con la resolución adoptada en la reunión de Directorio de fecha 16 de junio de 2021 y por reunión del propio Comité de Auditoría de fecha 30 de agosto de 2021:

Director	Cargo	Carácter
Mauricio López Aranzasti	Presidente	Independiente
Carlos Manfroni	Vicepresidente	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente
Mario Roberto Ascher Morán	Miembro Suplente	Independiente
María Gabriela Macagni	Miembro Suplente	Independiente
Tomas Iavicoli	Miembro Suplente	Independiente

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

Comité de Compensación

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Por medio de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de febrero de 2020, se estatuyó la creación del Comité de Compensación de la Sociedad, teniendo entre sus funciones la determinación, implementación, modificación y/o cualquier otra cuestión relacionada con cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad para sus directores, funcionarios ejecutivos y/o empleados, sin perjuicio de la aprobación que le corresponda a la asamblea de accionistas. El Comité de Compensación estará integrado por tres directores titulares. Sesionará con la participación personal o comunicados mediante video teleconferencia, de todos sus miembros. El Comité de Compensación se integra como sigue de acuerdo con la resolución adoptada en la reunión de Directorio de fecha 16 de junio de 2021:

Director	Cargo	Carácter
Carlos Manfroni	Miembro Titular	Independiente
Mauricio López Aranzasti	Miembro Titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente

Comité de Integridad

Por medio de la reunión de Directorio celebrada el 23 de junio de 2020, TGLT conformó el Comité de Integridad a fin de contar con un equipo con foco en impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos, normativa, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados al cumplimiento de lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de la Emisora.

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

Mediante reunión de Directorio de fecha 31 de agosto de 2021 se resolvió que el Comité de Integridad quede conformado por (a) un miembro del Directorio; (b) el Gerente General; (c) el Gerente de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento (en el doble rol de Gerente Legal y Responsable Interno del Programa de Integridad) y (d) el Gerente de RRHH; y -en carácter de miembros no permanentes- (e) el Gerente de Auditoría Interna y (f) el Gerente de Finanzas.

Comisión Fiscalizadora

Nuestra Comisión Fiscalizadora es responsable de revisar y supervisar nuestra administración y asuntos y de verificar el cumplimiento de los estatutos y las decisiones adoptadas en las Asambleas de Accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas por un plazo de tres ejercicios. La siguiente tabla muestra la conformación actual de la Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueron elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de febrero de 2019. De acuerdo con la Resolución Técnica N° 15 del Consejo de Ciencias Económicas y la Sección III, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV, todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora son independientes.

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Fernando Gustavo Sasiain	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Adriana Tucci	Síndico	Abogada	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora califican como independientes de conformidad con las Normas de la CNV.

Las siguientes son las principales atribuciones y deberes de la Comisión Fiscalizadora:

- Fiscalizar la administración de la Sociedad, a cuyo efecto examinará los libros y documentación por lo menos, una vez cada tres meses;
- Verificar las disponibilidades y títulos valores, así como las obligaciones y su cumplimiento; igualmente puede solicitar la confección de balances de comprobación;
- Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Directorio, del comité ejecutivo y de la Asamblea de Accionistas;
- Asegurar que los Directores constituyan y mantengan la correspondiente garantía a favor de la Compañía;
- Presentar a la Asamblea Ordinaria un informe escrito y fundado sobre la situación económica y financiera de la Sociedad, dictaminando sobre la memoria, inventario, balance y estado de resultados;
- Suministrar a Accionistas que representen no menos del 2% del capital, en cualquier momento que éstos se lo requieran, información sobre las materias que son de su competencia;
- Convocar a Asamblea Extraordinaria, cuando lo juzgue necesario y a Asamblea Ordinaria o Asambleas Especiales, cuando omitiere hacerlo el Directorio;

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- Hacer incluir en el orden del día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;
- Vigilar que los órganos sociales den debido cumplimiento a la ley, estatuto, reglamento y decisiones asamblearias;
- Fiscalizar la liquidación de la Sociedad; e
- Investigar las denuncias que le formulen por escrito Accionistas que representen no menos del 2% del capital.

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

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

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

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

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

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

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

Política ambiental y/o de sustentabilidad

TGLT construye y desarrolla proyectos que garantizan una integración saludable con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del medio y funcional a las necesidades del sitio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados y cuidadosamente sopesados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios.

A la hora de construir y desarrollar proyectos inmobiliarios, procuramos generar espacios más sanos y seguros para sus ocupantes o usuarios, que demuestran nuestro compromiso con el medioambiente y la sociedad en general y consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos, combinando aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente mediante la utilización eficiente de la energía y la conservación de materiales y recursos.

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

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

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Control interno

El Directorio ha implementado un sistema de control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

La Sociedad cuenta con un sólido ambiente de control basado en la formalización e implementación de políticas y procedimientos tendientes al control de riesgos y la prevención de fraude. Estas iniciativas tienen como objetivo generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual.

El sistema de control interno incluye actividades de control realizadas por la Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad que responde específicamente al Comité de Auditoría, a los fines de garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, las cuales a su vez permiten asegurar que las directivas de la Gerencia sean llevadas a cabo. Adicionalmente, esta Gerencia realiza diferentes revisiones que tienen como objetivos evaluar la eficacia y eficiencia de los controles y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control.

El Comité de Auditoría recibe información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Relación con Inversores

Con el objetivo de lograr una apropiada valuación de la acción de TGLT en los mercados de capitales, la Sociedad mantiene un diálogo continuo y abierto con la comunidad inversora y procura proveer de información transparente para la correcta evaluación de las actividades de la Compañía.

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores (www.tglt.com/ri para su versión en español y www.tglt.com/ir para su versión en inglés), donde emite comunicados de prensa ante hechos de relevancia, prepara comunicados para la emisión de sus resultados y realiza conferencias telefónica abiertas a la participación de la comunidad de inversores ante la publicación de estados contables u hechos de relevancia excepcional. Además, participa activamente en conferencias de inversores y realiza reuniones periódicas con inversores actuales o potenciales. Los inversores pueden comunicarse a través del teléfono (54 11) 5252 5050 o a través de e-mail a la dirección inversores@tglt.com para solicitar más información.

X. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los Estatutos de la Compañía, y las Normas de la CNV, la Compañía puede realizar una o más declaraciones de dividendos en cualquier ejercicio económico, e incluso pagar dividendos anticipados, de las ganancias realizadas y líquidas según conste en el balance consolidado de la Compañía confeccionado o en balances consolidados especiales en el caso de dividendos anticipados.

La declaración y pago de dividendos a los accionistas de la Compañía, en la medida en que los fondos estén disponibles legalmente, se resuelve por los accionistas con derecho a voto en la asamblea general anual ordinaria de la Compañía. En dicha asamblea general anual ordinaria, las acciones ordinarias tendrán derecho a un voto cada una. Es responsabilidad del Directorio de la Compañía hacer una recomendación a los accionistas en relación con el importe de los dividendos a distribuir. La recomendación que haga el Directorio dependerá de varios factores, incluyendo pero no limitado a, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de la Compañía.

El Directorio también puede decidir y pagar dividendos anticipados. En tal caso, cada director individual y miembro de la Comisión Fiscalizadora o síndico serán responsables ilimitada y solidariamente por el pago de dichos dividendos si los resultados no asignados para el año para el que se pagan los dividendos no son suficientes para cubrir el pago y distribución de dichos dividendos.

Si se aprueban, los dividendos se distribuyen de forma proporcional según la tenencia accionaria de los accionistas. De acuerdo con las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo deben ser pagados a los accionistas dentro de los 30 días

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

siguientes a su aprobación por asamblea. En el caso de dividendos en acciones, las acciones deben entregarse dentro de los tres meses posteriores a la recepción por la Compañía de la notificación de la autorización de CNV para la oferta pública de las mismas.

De acuerdo con la ley argentina, los estatutos de la Compañía y las Normas de la CNV, la Compañía está obligada a destinar a reserva legal el 5% de los ingresos anuales, más o menos los resultados de ejercicios anteriores, hasta que la reserva sea equivalente al 20% del capital social ajustado. En virtud de la Ley General de Sociedades argentina y los Estatutos de la Compañía, la utilidad neta anual (ajustada para reflejar los cambios en los resultados anteriores) se asigna en el siguiente orden:

- (i) para el cumplimiento con el requisito de reserva legal;
- (ii) para el pago de honorarios acumulados del Directorio y la Comisión Fiscalizadora;
- (iii) para el pago de dividendos de las acciones preferidas (si las hubiera), que se aplicará primero a dividendos acumulados pendientes de pago; y
- (iv) el resto de los ingresos netos del ejercicio podrá destinarse al pago de dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, si las hay, o de dividendos de las acciones ordinarias, o puede ser destinado a reservas voluntarias o contingentes, o según resuelvan los accionistas en la asamblea anual ordinaria.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos. Cabe mencionar que la ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" estableció la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor". Por tal motivo, la compañía no ha ingresado el impuesto al cierre del ejercicio 2016/2017.

XI. PERSPECTIVAS

Se espera que el contexto político y principalmente económico de Argentina para el año 2022, al igual que en el 2021, esté marcado por los impactos generados por el brote de COVID-19 y por las medidas mitigadoras impulsadas por el Poder Ejecutivo Nacional en consecuencia. El surgimiento de la segunda ola del virus Covid-19 ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global una vez más. Durante los primeros meses de 2021, varios gobiernos de todo el mundo implementaron nuevas medidas para contener la propagación, incluyendo el cierre de fronteras y la prohibición de viajar. El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. No se prevé que las nuevas medidas 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 el Coronavirus afectara a futuro el negocio de la Sociedad y los resultados de sus operaciones de extenderse de manera prolongada esta situación.

Como consecuencia de este contexto, la Sociedad sostiene una serie de acciones mitigadoras implementadas durante el 2020, que incluyen: (i) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto, (ii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios, (iii) negociación con los proveedores para extender los plazos de pago, y (iv) reducción de las inversiones de capital al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19.

Por otro lado, el día 12 de marzo de 2021 el Gobierno promulgó la ley 27.613 que prevé incentivos tributarios para el sector de la construcción, entre ellos, el blanqueo de fondos en el exterior no declarados que se podrán repatriar para proyectos inmobiliarios, a través del decreto 151/2021. La ley está destinada a promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el país. La misma alcanza tanto a obras privadas nuevas, como construcciones, ampliaciones e instalaciones, entre otras. También quedan comprendidas dentro de la definición de obras privadas nuevas aquellas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Respecto del año 2022, esperamos que la Compañía focalice sus mayores esfuerzos en el negocio de Construcción con el fin de aumentar el monto de su backlog (contratos en cartera) de más de \$ 7.314,3 millones que tiene al 31 de diciembre de 2021, a través de acciones comerciales, como la incorporación de un Director Comercial en diciembre 2021, que le permitan ganar nuevas obras. Asimismo, la Compañía seguirá orientada a la consolidación de los proyectos de real estate que actualmente está llevando adelante a fin de maximizar el valor de los mismos.

La Sociedad como se detalla en los hechos posteriores, se encuentra haciendo grandes esfuerzos para subsanar su situación financiera, logrando con la venta de su participación en el Fideicomiso Financiero de Administracion Catalinas I, una importante reducción de su deuda, dando la posibilidad de robustecer su capital de trabajo para una mejor operatoria en donde considera que va a ser su fuerte en el año 2022, que es el segmento de construcción.

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

XII. AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2022.

EL PRESIDENTE

ANEXO I

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	165.684	208.133
Activos intangibles	6	2.324	2.361
Propiedades de inversión	33	1.468.671	2.394.017
Inversiones en Sociedades	43.4	3.311.769	6.243.322
Plusvalía	7	2.263.862	2.263.862
Inventarios	8	3.363.793	4.124.442
Activos por impuestos	9	103.409	274.540
Otros créditos	10	146.236	8.593
Créditos con partes relacionadas	30	893.627	854.900
Créditos por ventas	11	393.924	498.328
Total del activo no corriente		12.113.299	16.872.498
Activo corriente			
Activos del contrato		4.174	4.174
Inventarios	8	1.794.441	1.004.503
Otros créditos	10	2.406.260	1.612.958
Créditos con partes relacionadas	30	504.530	1.144.420
Créditos por ventas	11	2.170.563	2.462.161
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	135.393	416.107
Total del activo corriente		7.015.361	6.644.323
Total del activo		19.128.660	23.516.821
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.497.164	7.506.708
Total de patrimonio		4.497.164	7.506.708
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	18	69.876	-
Deudas con partes relacionadas	30	22	99.220
Otras cuentas por pagar	13	48.488	26.457
Pasivos por contratos	14	4.380.149	4.703.915
Préstamos	15	2.821.992	4.364.037
Otras cargas fiscales	16	25.719	57.370
Deudas comerciales	20	44.764	-
Total del pasivo no corriente		7.391.010	9.250.999
Pasivo corriente			
Provisiones	17	309.483	409.977
Otras cuentas por pagar	13	46.033	166.656
Pasivos por contratos	14	1.006.510	798.110
Deudas con partes relacionadas	30	775.237	912.678
Préstamos	15	2.440.789	2.150.177
Otras cargas fiscales	16	68.908	100.740
Pasivos por impuestos	18	121	1.060
Remuneraciones y cargas sociales	19	365.621	326.826
Deudas comerciales	20	2.227.784	1.892.890
Total del pasivo corriente		7.240.486	6.759.114
Total del pasivo		14.631.496	16.010.113
Total del patrimonio y del pasivo		19.128.660	23.516.821

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por actividades ordinarias	22	7.237.864	6.889.744
Costos de las actividades ordinarias	23	(5.950.777)	(6.193.084)
Resultado bruto		1.287.087	696.660
Gastos de comercialización	24	(388.375)	(280.759)
Gastos de administración	25	(869.036)	(715.629)
Otros gastos operativos	26	(305.292)	(276.863)
Otros gastos		(36)	(73.663)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(925.346)	(652.128)
Otros ingresos y egresos, netos	27	(134.663)	(284.402)
Resultado operativo		(1.335.661)	(1.586.784)
Resultado por inversiones en sociedades	43	(1.573.651)	(924.779)
Resultado por venta de sociedades		202.483	-
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(571.954)	(862.802)
Ingresos financieros	28	449.163	675.672
Costos financieros	28	(1.442.198)	(2.305.639)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.528.609	1.756.355
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(2.743.209)	(3.247.977)
Impuesto a las Ganancias	29	(289.616)	(908.080)
Resultado del ejercicio		(3.032.825)	(4.156.057)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		34.315	328.648
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(11.034)	(219.711)
Total Otro resultado integral		23.281	108.937
Resultado integral total del ejercicio		(3.009.544)	(4.047.120)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(3.032.825)	(4.156.057)
Total del ejercicio		(3.032.825)	(4.156.057)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	(3,23)	(4,86)
Diluido	35	(3,23)	(2,34)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(3.009.544)	(4.047.120)
Total de la pérdida del ejercicio		(3.009.544)	(4.047.120)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 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	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	2.286.859	9.752	26.787.409	(506)	13.570	30.012.322	1.275	24.256	(118.347)	(1.113.863)	(21.298.935)	7.506.708	-	7.506.708
Absorción dispuesta por Asamblea (1)	-	-	-	(21.259.834)	-	(13.570)	(21.273.404)	(1.275)	(24.256)	-	-	21.298.935	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.032.824)	(3.032.824)	-	(3.032.824)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.280	-	23.280	-	23.280
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.280	(3.032.824)	(3.009.544)	-	(3.009.544)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	915.238	2.286.859	9.752	5.527.575	(506)	-	8.738.918	-	-	(118.347)	(1.090.582)	(3.032.825)	4.497.164	-	4.497.164

(1) Con fecha 2 de junio de 2021 se realizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2020 y los resultados no asignados acumulados.

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2020	250.733	1.657.584	9.752	25.469.834	(506)	181.708	27.569.105	1.275	24.256	(118.347)	(894.152)	(17.471.524)	9.110.613	-	9.110.609
Acciones preferidas clase A y B	614.705	580.979	-	(850.922)	-	-	344.766	-	-	-	-	-	344.766	-	344.766
Canje de acciones ordinarias	49.800	48.296	-	2.000.359	-	-	2.098.455	-	-	-	-	-	2.098.455	-	2.098.455
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canje de acciones	-	-	-	168.138	-	(168.138)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.827.411)	(3.827.411)	-	(3.827.411)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.711)	-	(219.711)	-	(219.711)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.711)	(3.827.411)	(4.047.122)	-	(4.047.122)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	915.238	2.286.859	9.752	26.787.409	(506)	13.570	30.012.322	1.275	24.256	(118.347)	(1.113.863)	(21.298.935)	7.506.708	-	7.506.708

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

51

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2021

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

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Resultado del ejercicio	(3.032.825)	(4.156.057)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	289.616	908.080
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	45.500	49.782
Amortizaciones de activos intangibles	36	73.663
Resultado por inversiones en sociedades	1.573.651	1.144.489
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	925.346	652.128
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(1.689)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(11.034)	(219.711)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(846.273)	1.574.540
Aumento de provisiones	(43.974)	-
Valor actual de activos y pasivos	(142.337)	(3.813)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(140.433)	(2.078.232)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	396.002	380.269
Otros créditos	247.971	661.997
Créditos con partes relacionadas	601.163	(23.831)
Inventarios	(29.289)	2.730.816
Activos por impuestos	171.131	986.718
Deudas comerciales	379.658	(905.422)
Remuneraciones y cargas sociales	38.795	(79.782)
Otras cargas fiscales	(63.483)	(610.099)
Deudas con partes relacionadas	(236.639)	784.604
Pasivos por contratos	(115.366)	(1.460.074)
Pasivos por impuestos	68.937	-
Provisiones	(100.494)	347.148
Otras cuentas por pagar	(98.592)	1.433.763
Flujo neto de efectivo aplicado generado por las actividades de operación	(80.648)	2.190.975
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(3.136)	(8.751)
Pagos por compras de acciones de sociedades	-	(3.326.616)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(743)
Cobros por ventas de activos	1.706	147.097
Cobros por venta de sociedades	179.644	-
Dividendos sociedades asociadas	137.547	156.981
Aportes de capital	-	-
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades de inversión	315.759	(3.032.033)
Actividades de financiación		
Préstamos	(656.258)	(277.213)
Canje de acciones ordinarias	-	-
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(656.258)	(277.213)
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(421.147)	(1.118.271)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	140.433	321.877
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	416.107	1.212.501
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	135.393	416.107

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa**1.1. Modelo de negocios**

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

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

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

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

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

- **Construcción:** TGLT participa en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido oficinas clase A, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros, tanto a nivel nacional como regional.
- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. Asimismo, tenemos el objetivo estratégico de desarrollar y adquirir edificios de oficinas corporativas AAA, centros logísticos premium y otros activos de renta de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** a través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente a la recolección de residuos.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

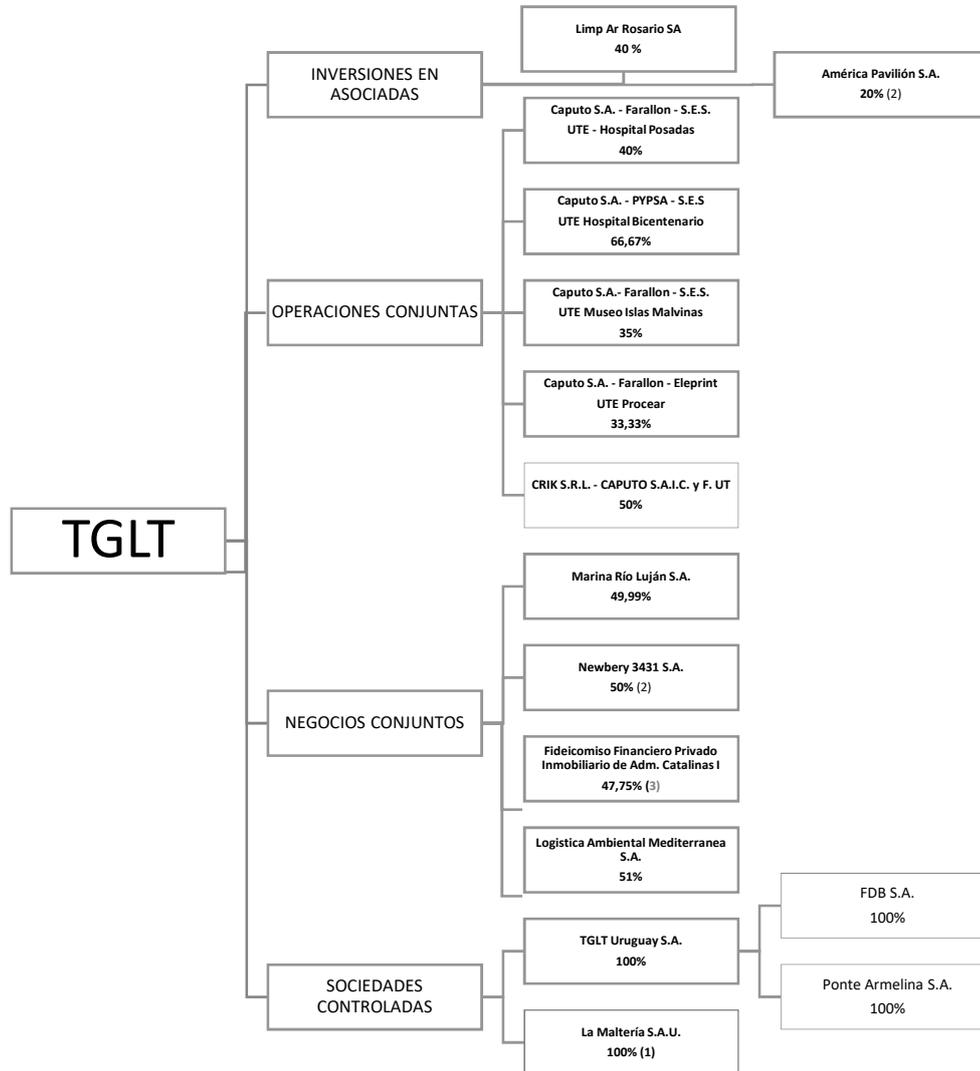
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2021 la estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

- (1) Con fecha 25 de mayo de 2020, La Maltería S.A. Realizó una Asamblea General y Extraordinaria, donde el Directorio aprobó (i) modificar la denominación social por “La Maltería S.A.U.” a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 94 bis de la Ley de Sociedades Comerciales y (ii) establecer que el cierre de ejercicio social pasará a ser el 31 de diciembre de cada año calendario. Estos cambios aún no se encuentran inscriptos en la IGJ.
- (2) Sociedades vendidas con fecha 19 de octubre de 2021. Ver Nota 43.
- (3) Ver Nota 47.3 y 47.4.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados**3.1. Normas contables profesionales aplicadas**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 10 de marzo de 2022.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 51% y 36% para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

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

Marco Conceptual de las NIIF

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)**3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)****Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8. Definición de materialidad**

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

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 3. Definición de un negocio

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

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

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

Específicamente, las enmiendas:

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)**3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)****Modificaciones a la NIIF 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas**4.1. Normas contables aplicables**

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria.
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora.
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio.
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.2. Bases de consolidación (continuación)**

- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida.
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados, y
- Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral, tal como se requeriría si la controladora hubiese directamente vendido los activos o pasivos relacionados.

4.3 Moneda funcional

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

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

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

4.4. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23 "Costos por préstamos". Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos capitalizados durante los ejercicios que se informan no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren. Al cierre del presente ejercicio no se cumplen con las condiciones de capitalización requeridas por la NIC 23.

4.5. Impuesto a la Ganancias

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)**

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

La Sociedad aplicó al 31 de diciembre de 2021 el procedimiento de ajuste por inflación impositivo considerando que el IPC al 31 de diciembre de 2021 ha superado el 15% mencionado.

4.6 Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existió legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo TGLT S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como TGLT S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley N° 27.260 “Régimen de sinceramiento fiscal” que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación, pasando de \$ 800.000 para el ejercicio fiscal 2016, a \$ 950.000 para 2017 y a \$ 1.050.000 en 2018. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisitos, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de “buen cumplidor”.

Por tal motivo, TGLT S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016, 2017 y 2018. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

La Sociedad ha regularizado para los ejercicios 2021 y 2020 la provisión y el pago, respectivamente, del impuesto correspondiente.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.8. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable.

4.9. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurren.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.23.

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.10. Activos intangibles**4.10.1 Marcas y software**

Comprende a las erogaciones efectuadas para la adquisición de software y el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

El ejercicio y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

4.10.2 Desarrollo de software

Los gastos de desarrollo de software incurridos en un proyecto específico se reconocen como activo intangible cuando la Sociedad puede demostrar:

- la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que el mismo esté disponible para su uso esperado o su venta;
- su intención de completar el activo y su capacidad de utilizarlo o venderlo;
- cómo el activo generará beneficios económicos futuros;
- la disponibilidad de recursos para completar el activo y;
- la capacidad de medir los desembolsos de manera fiable durante su desarrollo.

Después del reconocimiento inicial del gasto de desarrollo como un activo, se aplica el modelo de costo que requiere que el activo se contabilice al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización del activo comienza cuando el desarrollo ha sido completado y el activo se encuentre disponible para ser utilizado. El activo se amortiza a lo largo del ejercicio en que se espera generará beneficios futuros. Durante el ejercicio de desarrollo, el activo se somete a pruebas anuales para determinar si existe deterioro del valor. La Dirección de la Sociedad ha podido corroborar que estos activos cumplen con todos los requerimientos exigidos por la NIC 38 para su capitalización.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.10. Activos intangibles (continuación)**

4.10.3 Derechos Contractuales

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

4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente

independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

4.12. Inventarios

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

4.12.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

Adicionalmente, y como resultado de la adquisición de terrenos llevados a cabo por la Sociedad, el mayor valor que surja de las diferencias de medición de activos netos identificables al momento de efectuarse la adquisición, se incluyen en esta cuenta. Por lo tanto, el mayor valor de los inventarios se genera principalmente por la comparación entre los valores de libros y los correspondientes valores razonables de los principales activos adquiridos en dicho momento.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.12. Inventarios (continuación)**

El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.12.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como “Proyectos terminados” cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de Inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

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

4.13. Arrendamientos

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

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

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

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

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

La Sociedad no posee acuerdos por arrendamientos significativos al 31 de diciembre de 2021.

4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del ejercicio de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.15. Inversiones en Sociedades**

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

De acuerdo con este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de

las inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integrales en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición. Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011 y la resultante de la compra de Caputo. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.17. Provisiones

Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 17 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

4.18. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

a) Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).

Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del periodo. Los instrumentos financieros medidos a "FVTPL" son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes.

Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.18. Instrumentos financieros (continuación)****b) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.**

Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI). Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida de periodo. Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.

c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).

Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del periodo en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio "SPPI" y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada Estado de Situación Financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Instrumentos de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable (fair value) en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente a la fecha de cada cierre contable se registran al valor razonable vigente a esa fecha.

El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado o no como un instrumento de cobertura y, si ha sido designado, dependerá de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Un derivado que no ha sido designado como un instrumento de cobertura se valoriza a su valor razonable y sus cambios en su valoración se reconocen de inmediato en los resultados del ejercicio cuando se producen.

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

a) Coberturas del valor razonable de activos y pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable).

Los cambios en el valor razonable de instrumentos derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable de activos y pasivos existentes, se registran contablemente en las mismas cuentas en el Estado Consolidado de Resultados Integrales donde se registran los cambios de valor razonable de esos activos o pasivos subyacentes.

b) Coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen dentro del Patrimonio neto en el rubro Reservas de Coberturas de flujos de caja. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados en el ítem Otras ganancias (pérdidas).

Al momento de la facturación o devengo de los gastos o ingresos subyacentes se traspasa a Resultados del ejercicio (Gastos o Ingresos) el monto acumulado en el Patrimonio (Reservas de Coberturas de flujos de caja) hasta esa fecha. La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura.

La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como al cierre de cada ejercicio, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del periodo.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.18. Instrumentos financieros (continuación)****Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)**

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro "Préstamos", se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

4.19. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

4.19.1. Capital social

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

4.19.2. Ajuste de capital

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

4.19.3. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas reexpresadas de acuerdo a NIC 29.

4.19.4. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

4.19.5. Prima por negociación de acciones propias

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

4.19.6. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social, importe que se encuentra reexpresado de acuerdo a NIC 29.

4.19.7. Reserva facultativa

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.19. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)**

4.19.8. Aportes irrevocables

Corresponden a aportes de accionistas La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que dé tratamiento al Aporte podrá decidir su capitalización por el total o en forma parcial. Los aportes en moneda extranjera son convertidos a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

4.19.9. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados Acumulados", en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- e) Ajuste de capital y;
- f) Capital social.

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

A continuación, se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección.

Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Showrooms, h) Marcas 10 años, i) Software 3 años, j) Desarrollo de software 3 años; k) derechos contractuales 33 meses; l) Maquinarias y equipos 10 años; m) Rodados 5 años; n) Autoelevadores 10 años; ñ) Encofrados 5 años.

(1) Para estimar la vida útil de los distintos showroom se ha tenido en cuenta el lanzamiento de los proyectos y el tiempo estimado de venta.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)**

En relación con la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

c) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

d) Provisiones

Las contingencias incluyen procesos judiciales pendientes o reclamos por eventuales perjuicios a terceros por daños originados en el desarrollo de las actividades, así como también reclamos de terceros originados en cuestiones de interpretación legislativa. La naturaleza de las contingencias comprende cuestiones laborales, comerciales, impositivas y aduaneras.

El costo final de las mismas puede variar respecto de las provisiones contabilizadas por el Grupo TGLT basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales de los daños y costas de los procesos judiciales en los que el Grupo TGLT es parte demandada. Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de provisiones, así como en las normas y regulaciones, podría tener un efecto significativo en los pasivos contingentes registrados por dichos juicios.

4.21. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 "Ingresos por contratos con clientes" especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto, los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)**

A continuación, procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor Palermo, Astor San Telmo, Forum Alcorta y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación. La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesionales y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)**

clasificados como “Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados” teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

A los fines del estado de flujos de efectivo, no se consideran los plazos fijos en moneda extranjera porque tienen un vencimiento mayor a noventa días.

4.23. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas. La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluyente.

4.24. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de la ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el saldo de la cuenta Ajuste del capital.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el “Impuesto sobre Dividendos”) a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

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

4.25 Información comparativa

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

4.26 Compensación de saldos y transacciones

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía**

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

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

I. Segmento Construcción y Servicios

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

II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios

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

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

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

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

Prueba de deterioro de la plusvalía

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

	<u>Dic 31, 2021</u>
Valor de la plusvalía	2.263.862
Valor de los activos netos relacionados	165.684
Valor en libros de la UGE	2.429.546
Valor recuperable resultante	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	18,69%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario base	1,50%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario optimista	2,50%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario pesimista	0,00%
Ponderación escenario base	50,00%
Ponderación escenario optimista	25,00%
Ponderación escenario pesimista	25,00%

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.28 Estacionalidad de las operaciones**

Los ingresos por ventas de la Sociedad por los ejercicios de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no están afectados por factores estacionales.

4.29 Adquisiciones y disposiciones**Adquisición de las acciones de Ponte Armelina S.A. por parte de TGLT Uruguay S.A.**

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

TGLT Uruguay ha participado de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. ("Blanvira") y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira, con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay y Blanvira han suscripto el correspondiente acuerdo de construcción.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Encofrados	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2021	16.828	14.315	249.027	125.878	43.829	4.352	39.246	493.475
Adquisiciones	-	3.136	-	-	-	-	-	3.136
Ajuste por conversión	361	395	-	1.213	-	-	-	1.969
Disminuciones	-	-	-	-	(1.706)	-	-	(1.706)
Total	17.189	17.846	249.027	127.091	42.123	4.352	39.246	496.874
Balance al 1º de enero de 2021	(12.863)	(10.696)	(86.227)	(112.992)	(33.471)	(4.352)	(24.741)	(285.342)
Depreciaciones	(1.005)	(2.089)	(24.636)	(6.298)	(5.165)	-	(6.307)	(45.500)
Ajuste por conversión	(312)	(529)	-	(1.213)	-	-	-	(2.054)
Disminuciones	-	-	-	-	1.706	-	-	1.706
Total	(14.180)	(13.314)	(110.863)	(120.503)	(36.930)	(4.352)	(31.048)	(331.190)
Valor residual Dic 31, 2021	3.009	4.532	138.164	6.588	5.193	-	8.198	165.684

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Encofrados	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2020	16.115	10.276	249.027	123.443	44.769	4.352	33.559	481.541
Adquisiciones	-	3.064	-	-	-	-	5.687	8.751
Ajuste por conversión	713	975	-	2.435	-	-	-	4.123
Disminuciones	-	-	-	-	(940)	-	-	(940)
Total	16.828	14.315	249.027	125.878	43.829	4.352	39.246	493.475
Balance al 1º de enero de 2020	(10.913)	(8.336)	(61.162)	(104.269)	(26.987)	(4.065)	(16.484)	(232.216)
Depreciaciones	(1.271)	(1.426)	(25.065)	(6.332)	(7.144)	(287)	(8.257)	(49.782)
Ajuste por conversión	(679)	(934)	-	(2.391)	-	-	-	(4.004)
Disminuciones	-	-	-	-	660	-	-	660
Total	(12.863)	(10.696)	(86.227)	(112.992)	(33.471)	(4.352)	(24.741)	(285.342)
Valor residual Dic 31, 2020	3.965	3.619	162.800	12.886	10.358	-	14.505	208.133

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2021	4.581	17.707	1.160	199.734	223.182
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Ajuste por conversión	621	-	24	-	645
Total	5.202	17.707	1.184	199.734	223.827
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2021	(4.581)	(16.094)	(412)	(199.734)	(220.821)
Amortizaciones	-	(32)	(4)	-	(36)
Ajuste por conversión	(621)	-	(25)	-	(646)
Total	(5.202)	(16.126)	(441)	(199.734)	(221.503)
Valor residual Dic 31, 2021	-	1.581	743	-	2.324

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2020	3.358	17.707	370	199.734	221.169
Adquisiciones	-	-	743	-	743
Ajuste por conversión	1.223	-	47	-	1.270
Total	4.581	17.707	1.160	199.734	223.182
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2020	(3.199)	(15.216)	(347)	(127.104)	(145.866)
Amortizaciones	(134)	(878)	(20)	(72.630)	(73.662)
Ajuste por conversión	(1.248)	-	(45)	-	(1.293)
Total	(4.581)	(16.094)	(412)	(199.734)	(220.821)
Valor residual Dic 31, 2020	-	1.613	748	-	2.361

Nota 7. Plusvalía

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.263.862	2.263.862
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	2.263.862	2.263.862

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	3.056.339	2.869.953
Metra Puerto Norte	556.482	1.163.239
Forum Puerto del Buceo	-	392.374
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(76.192)	(301.124)
Astor San Telmo	(172.836)	-
Total Inventarios – No corrientes	3.363.793	4.124.442

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

Corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.101.899	1.177.130
Otros inventarios	1.278	1.278
Proyectos terminados		
Astor Núñez	17.632	19.663
Forum Alcorta	21.490	36.279
Metra Puerto Norte	1.277.296	452.005
Deterioros		
Forum Alcorta	(21.490)	(36.279)
Forum Puerto del Buceo	(312.525)	(386.367)
Metra Puerto Norte	(291.139)	(259.206)
Total Inventarios – Corrientes	1.794.441	1.004.503
Total Inventarios	5.158.234	5.128.945

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo
No corrientes			
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2021	2.869.953	862.115	392.374
Traspaso a corriente	-	(517.269)	(392.374)
Altas del ejercicio			
Servicios contratados	23.754	85.919	-
Gastos generales de obra	136.729	758	-
Provisiones del comitente	-	-	-
Sueldos y cargas sociales	23.272	4.494	-
Otros conceptos	2.631	15	-
Entregas del ejercicio	-	-	-
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	(172.836)	44.258	-
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021	2.883.503	480.290	-

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	METRA PUERTO NORTE 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Corrientes					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2021	19.663	192.799	-	790.763	1.278
Diferencias de conversión	-	-	-	14.700	-
Traspaso Corriente	-	-	517.269	-	-
Altas del ejercicio					
Servicios contratados	299	884	128.232	167.651	-
Gastos generales de obras	497	7	1.137	-	-
Provisiones del comitente	929	-	-	-	-
Sueldos y cargas sociales	1.822	-	6.741	-	-
Otros conceptos	-	-	23	-	-
Entregas del ejercicio	(5.578)	(9.684)	-	(183.741)	-
Devolución Fondo de Equipamiento	-	-	-	-	-
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	-	82.362	66.387	-	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2021	17.632	266.368	719.789	789.374	1.278

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

74

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	62.854
Impuesto a las Ganancias		97.562	143.918
Impuesto diferido	29	-	67.768
Total Activos por Impuestos		103.409	274.540

Nota 10. Otros créditos

		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	382
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	43.4	98.114	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	-	8.211
Unidades recibidas por canje	43.4	86.804	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(38.682)	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		146.236	8.593
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		31	32.445
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	87.245	116.054
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		9.318	14.265
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	560	23.714
Impuestos Previsionales		9.029	18.170
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		689.289	952.956
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	50.972	27.292
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.101	60
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	38.616	102.910
Depósitos judiciales en moneda nacional		33.738	19.085
Depósitos judiciales en moneda extranjera	37	1.030	1.555
Seguros a devengar en moneda nacional		-	-
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	-	186
Préstamos otorgados		-	213
Gastos a rendir en moneda nacional		4.305	45
Gastos a rendir en moneda extranjera	37	760	1.168
Gastos a recuperar		23.524	27.710
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		25.862	37.752
Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera	37	-	32
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	43.4	669.024	-
Crédito a cobrar por venta de activos en moneda extranjera	37	36.874	40.907
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera	37	61.625	80.879
Crédito por canjes		-	110.689
Créditos varios UTES		13.778	41.972
Créditos impositivos UTES		16.871	8.309
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	2
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	16	803
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		11	17
Diversos en moneda nacional		12.583	19.136
Diversos en moneda extranjera	37	48.049	31.680
Unidades recibidas por canje	43.4	571.048	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		-	(97.048)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.406.260	1.612.958
Total Otros créditos		2.552.496	1.621.551

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes			
Deudores por venta de unidades		53.762	80.379
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		340.162	417.949
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes		393.924	498.328
Corrientes			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		259.002	226.262
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	32.429	95.966
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.822.499	2.197.395
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	114.532	12
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(57.899)	(55.030)
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	37	-	(2.444)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		2.170.563	2.462.161
Total Créditos por ventas		2.564.487	2.960.489

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer			
Hasta 3 meses		1.344.132	1.718.218
De 3 a 6 meses		127.720	10.838
De 6 a 9 meses		6.065	26.433
De 9 a 12 meses		7.072	27.770
Más de 12 meses		393.924	80.379
Sin plazo establecido		1.370	12
Vencido			
Hasta 3 meses		437.282	240.233
De 3 a 6 meses		28.616	25.132
De 6 a 9 meses		38.590	25.547
De 9 a 12 meses		33.405	25.352
Más de 12 meses		146.311	780.575
		2.564.487	2.960.489

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Efectivo en moneda nacional		1.249	1.405
Efectivo en moneda extranjera	37	-	251
Bancos en moneda nacional		22.946	38.739
Bancos en moneda extranjera	37	28.248	178.659
Valores a depositar en moneda extranjera	37	5.371	5.075
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		68.632	152.256
Bonos y títulos públicos en moneda nacional		8.947	39.722
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		135.393	416.107

Nota 13. Otras cuentas por pagar

		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes			
Acreeedores varios en moneda extranjera		11.071	26.457
Ingresos diferidos		34.303	-
Otros Pasivos		3.114	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		48.488	26.457

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar (continuación)

Corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Acreeedores varios en moneda extranjera	37	15.241	65.995
Acreeedores varios en moneda nacional		6.579	9.930
Dividendos a pagar en efectivo		-	445
Aportes a suscribir		7	-
Provisión honorarios al Directorio		5.886	12.854
Ingresos diferidos		-	7.826
Otras deudas		6.746	31.265
Otras deudas UTES		11.574	38.341
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		46.033	166.656
Total Otras cuentas por pagar		94.521	193.113

Nota 14. Pasivos por contratos

No Corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Cobros anticipados		4.402.575	4.787.161
Fondo de equipamiento		8.505	7.563
Fondo operativo		15	2
Otros pasivos del contrato		91.018	91.019
Impuesto al Valor Agregado		(121.964)	(181.830)
Total Pasivos por contratos – No corrientes		4.380.149	4.703.915
Corrientes			
Cobros anticipados		1.009.129	777.301
Fondo de equipamiento en moneda nacional		10.989	22.339
Fondo operativo en moneda nacional		2.714	4.116
Impuesto al Valor Agregado		(16.322)	(5.646)
Total Pasivos por contratos – Corrientes		1.006.510	798.110
Total Pasivos por contratos		5.386.659	5.502.025

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes		
Astor San Telmo	4.002.485	3.848.305
Metra Puerto Norte 2	377.664	855.610
Total Pasivos por contratos – No corrientes	4.380.149	4.703.915
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	174.735	239.560
Metra Puerto Norte 2	566.497	-
Metra Puerto Norte 1	13.771	45.432
Astor Palermo	10.803	16.310
Segmento Construcción	240.704	496.808
Total Pasivos por contratos – Corrientes	1.006.510	798.110
Total Pasivos por contratos	5.386.659	5.502.025

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1 y 45	827.247	1.959.288
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	1.992.956	2.403.004
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	1.789	1.745
Subtotal Préstamos – No corrientes		2.821.992	4.364.037
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1 y 45	1.468.353	415.844
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	15.1 y 37	809.642	1.273.310
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1	145.519	118.243
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		14.429	62.097
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	37	-	361
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	877	277.799
Arrendamiento financiero en moneda nacional	15.3	-	688
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	1.969	1.835
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.440.789	2.150.177
Total Préstamos		5.262.781	6.514.214

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
POR EL EJERCICIO		
Saldos al inicio	6.514.214	8.053.670
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(2.106.280)	(2.137.975)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	66.960	11.445.978
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9	(251.098)	-
Intereses devengados	1.100.122	1.220.583
Efectos de la variación del tipo de cambio	451.991	811.314
Adelantos en cuenta corriente	(22.943)	62.458
Pagos de capital	(265.544)	(8.926.258)
Pagos de intereses	(118.365)	(680.913)
Conversión de Obligaciones negociables	-	(3.701.350)
Retenciones según contrato	(65.268)	-
Efecto de conversión de estados financieros	(41.008)	366.707
Saldos al cierre	5.262.781	6.514.214

15.1 Préstamos

	Ente	Capital	Vencimiento	Monto pendiente de cancelación			
				Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
				No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Total Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional				827.247	1.468.353	1.464.124	19.534
	Ente	Capital U\$S	Vencimiento	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Banco Itaú (a)		803.958	20/12/2022	709.714	170.907	351.853	-
Banco Itaú (a)		831.736	20/03/2025	117.533	1.297.446	1.112.271	19.534
Total Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera				-	809.642	-	1.273.310
	Ente	Capital U\$S	Vencimiento	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Banco Itaú (b)		7.733	31/03/2022	-	809.642	-	1.273.310
Total Préstamos bancarios en moneda extranjera				-	145.519	-	-
	Ente	Capital U\$S	Vencimiento	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Hospitality Inf LLC y Latin Adv. (c)		413.295	31/12/2022	-	57.577	-	118.243
Hospitality Inf LLC y Latin Adv. (c)		280.000	31/12/2022	-	28.888	-	-
Banco Heritage S.A. (d)		574.043	28/01/2022	-	59.054	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

78

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.**

Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad acordó con Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") la refinanciación de la totalidad de sus pasivos con dicha entidad financiera (incluyendo los intereses devengados e impagos existentes) en dos líneas (el "Crédito BIA"), a saber: (i) la primera, por un monto total de capital de \$803.958, la que será amortizable en seis cuotas semestrales consecutivas, a partir del 22 de septiembre de 2022 y venciendo la última de ellas el 20 de marzo de 2025; y (ii) la segunda, por un monto total de capital de \$541.370, la que será amortizable en un solo pago en fecha 20 de diciembre de 2022. Asimismo, se ha pactado con BIA (i) una reducción de la tasa de interés aplicable al Crédito BIA, (ii) una capitalización automática del primer servicio de intereses; y (iii) un descuento de capital en caso de prepago del Crédito BIA bajo determinadas condiciones.

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

Con fecha 4 de marzo de 2022, la Sociedad ha concretado a un acuerdo con BIA, en donde entrega en dación de pago su participación en el Fideicomiso Financiero Administrativo Catalinas I, cancelando el 100% de la deuda a la fecha. Ver Nota 47 a los presentes estados financieros.

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

El préstamo sigue vigente y se va cancelando a medida que FDB vende el stock remanente. Los plazos finales de vencimiento se encuentran en renegociación con el Banco.

(c) Préstamo Hospitality Infrastructure LLC y Latin Advisors LTD

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

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

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

Con fecha 21 de octubre de 2021 se desafectó el depósito en garantía del banco HSBC Uruguay por un monto de US\$ 486.705 cancelando por la misma cifra el financiamiento otorgado.

Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad y el Dador Prendario, suscribieron un nuevo contrato de préstamo, en carácter de deudora y garante, respectivamente, con los Acreedores Prendarios, en carácter de acreedores, por un valor nominal de US\$ 280.000 a una tasa de interés anual del 8%.

(d) Banco Heritage

Ponte Armelina S.A. ha obtenido financiamiento del Banco Heritage S.A. a través de vales a plazo fijo por un importe total de US\$ 574.043, mediante descuento de facturas, con una tasa del 6% y venció y se abonó el 28 de enero de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables**

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son:

Clase	Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	-	1.916.579	2.312.281	216.559
XVII	877	76.377	90.723	61.240
Total en moneda extranjera	877	1.992.956	2.403.004	277.799

La Sociedad durante el ejercicio mantuvo negociaciones con los tenedores de las ON Clase XVI y Clase XVII. Finalizando el acuerdo por la ON VXII entre el 28 de julio y el 3 de agosto de 2021, y por la ON XVI entre el 28 de septiembre y el 11 de octubre de 2021.

Para la ON Clase XVII las nuevas condiciones son las siguientes: (i) Prorrogar la Fecha de Vencimiento desde el 11 de febrero de 2023 hasta el 11 de febrero de 2027; (ii) Establecer que el capital de las Obligaciones Negociables Clase XVII será amortizado de la siguiente manera: (i) con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad abonará el 50% del monto de capital adeudado a esa fecha; y (ii) en la Fecha de Vencimiento, la Sociedad abonará el capital remanente; (iii) Modificar las Fechas de Pago de Intereses futuras, por las siguientes: 11 de agosto de 2021, 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022, 11 de febrero de 2023, 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023, 11 de febrero de 2024, 11 de mayo de 2024, 11 de agosto de 2024, 11 de noviembre de 2024, 11 de febrero de 2025, 11 de mayo de 2025, 11 de agosto de 2025, 11 de noviembre de 2025, 11 de febrero de 2026, 11 de mayo de 2026, 11 de agosto de 2026, 11 de noviembre de 2026 y en la Fecha de Vencimiento, el 11 de febrero de 2027; (iv) Establecer que las Obligaciones Negociables Clase XVII devengarán intereses sobre el monto de capital impago: (i) para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de mayo de 2021 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de agosto de 2022 (exclusive), a una tasa de interés fija del 3,00% nominal anual; (ii) para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de agosto de 2022 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (exclusive), a una tasa de interés fija del 3,50% nominal anual; (iii) para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (exclusive), a una tasa de interés fija del 4,50% nominal anual; (iv) para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (exclusive), a una tasa de interés fija del 5,50% nominal anual; y (v) para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento, a una tasa de interés fija del 6,50% nominal anual y (v) Establecer que los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de agosto de 2021, 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022 y 11 de agosto de 2022, serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Intereses, debiendo la Sociedad emitir y entregar a los Tenedores las Obligaciones Negociables Adicionales correspondientes a esa capitalización.

Con fecha 11 de octubre de 2021, en el marco de la Solicitud de Consentimiento publicada por la Sociedad el 28 de septiembre de 2021, se informa que la Sociedad ha obtenido el consentimiento de Tenedores que representan el 90,7% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 51% requerido a los efectos de implementar la Modificación Propuesta, que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento. En este contexto, se hace saber al público inversor que se han modificado los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables por los que se detallan a continuación:

Ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables: (a) la constitución de una prenda en primer grado de privilegio, en beneficio de los Tenedores y en garantía de las Obligaciones Negociables, sobre el certificado de participación de titularidad de la Sociedad emitido bajo el "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019) celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero que representa el 47,7535% de la totalidad de los certificados de participación emitidos bajo el Fideicomiso Catalina, de conformidad con el contrato de Prenda a celebrarse entre la Sociedad y cualquier entidad, a ser designada por la Emisora. Asimismo, el Contrato de Prenda preverá, además de las condiciones usuales y del registro del gravamen por parte del Fiduciario Catalinas, que el Fiduciario Catalinas, a partir de la toma de razón de la Prenda, (i) intervenga el título por el cual tiene el depósito del certificado de participación prendado; y (ii) mantenga en depósito el certificado de participación prendado conforme la cláusula 8.3 del Fideicomiso Catalinas, por cuenta del Agente de Garantía y en beneficio y garantía de los Tenedores bajo la Prenda; y (2) la cesión fiduciaria en garantía por parte de la Sociedad, a favor de un fideicomiso en donde la Sociedad actuará como fiduciante y cualquier entidad, entre las instituciones autorizadas a funcionar como banco comercial bajo la Ley Nº. 21.526 y sus modificatorias o cualquier otra entidad registrada como fiduciario financiero ante la CNV actuará como fiduciario (el "Fiduciario" y el "Fideicomiso MPN") y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables, de (A) con respecto al emprendimiento inmobiliario desarrollado por TGLT en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, denominado como "Metra Puerto Norte" ("MPN"): (i) todos los créditos y

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables (continuación)**

cobranzas emergentes de los boletos de compraventa de las unidades funcionales de MPN cuya propiedad corresponda a TGLT (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); (ii) todos los créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las unidades funcionales vendidas y pendientes de entrega o entregadas de MPN (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); y (iii) todos los fondos percibidos por la venta de las unidades funcionales referidas en (i) y/o el cobro de los créditos referidos en (ii); **(b)** todos los derechos económicos de la Sociedad a cobrar y a percibir todas las sumas de dinero (expresadas en Pesos, Dólares Estadounidenses o cualquier otra moneda), importes o pagos en especie (incluyendo, sin limitación, cualesquiera títulos, acciones, certificados de participación u otros activos), por cualquier concepto correspondientes a la Sociedad en su carácter de acreedor de (i) las cuotas a vencer el 31 de julio de 2022, 31 de octubre de 2022 y 31 de enero de 2023, del crédito que TGLT tiene en favor de SES S.A., instrumentado a través del acuerdo de reconocimiento y pago N° 1/2021 suscripto entre la Sociedad y SES S.A. con fecha 1 de julio de 2021 (incluyendo los fondos correspondientes al descuento o negociación de los cheques de pago diferido que hayan sido entregados por SES S.A. a la Sociedad) (el "Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES"); y (ii) el cobro del saldo del precio correspondiente al contrato de compraventa de acciones instrumentado entre la Sociedad y SES S.A. a través de la Oferta N°2/2021 para la adquisición de las acciones representativas del cincuenta por ciento (50%) del capital y de los votos de SES S.A. de titularidad de la Sociedad, con fecha 6 de julio de 2021 (el "Contrato de Compraventa de Acciones de SES"); y **(C)** aquellos derechos económicos que tiene la Sociedad derivados de cualquier renovación y/o modificación y/o agregado y/o sustitución (total o parcial) del Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES y del Contrato de Compraventa de Acciones de SES (esos fondos, los "Fondos MPN" y en caso de existencia de dichos fondos en la cuenta del Fideicomiso MPN, el "Ingreso de Caja MPN"). Se establece que los fondos mencionados en los puntos (A), (B) y (C), serán aplicados de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN a, entre otros, (i) el pago de las Cuotas de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) al pago de los servicios de intereses de las Obligaciones Negociables con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN.

Se le otorga autorización y se instruye irrevocablemente a: (i) el Agente de Garantía, para que suscriba con la Sociedad un acuerdo de terminación del Contrato de Cesión Pasiva; (ii) el Agente de la Garantía de la Prenda, para que suscriba con la Sociedad el contrato de Prenda; y (iii) el Fiduciario, para que suscriba con la Sociedad el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN.

La Prenda y el Fideicomiso MPN requieren, para su constitución, de la dispensa de (i) Banco Itaú S.A. ("Banco Itaú") bajo el contrato de línea de crédito de fecha 10 de diciembre de 2019 (conforme fueran refinanciado mediante la enmienda del 30 de marzo de 2021); (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022; y (iii) en el caso de la Prenda exclusivamente, de BA Development II GmbH bajo el Fideicomiso Catalinas, los que están siendo procurados por la Sociedad y se esperan obtener en o antes de sesenta (60) días hábiles de obtenidos los consentimientos para implementar la Modificación Propuesta.

Términos y condiciones básicos de las Obligaciones Negociables

- Se establece la ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables, mediante las siguientes garantías adicionales: (i) la constitución del Fideicomiso MPN; y (ii) la Prenda.
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera: (i) con fecha 11 de agosto de 2022, la Sociedad abonará el 33,33% del monto de capital adeudado a esa fecha, incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive; y (ii) con fecha 11 de febrero de 2023 (esta última, la "Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos"), la Sociedad abonará el saldo de capital remanente a esa fecha, incluyendo los intereses capitalizados con posterioridad al 11 de agosto de 2022. Asimismo, en caso de que la Sociedad realice el pago de las amortizaciones en término en cada uno de estos vencimientos, se aplicará una quita del 20,00% sobre el monto de capital adeudado en cada fecha.
- Las Fechas de Pago de Intereses serán las siguientes: 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y la Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos;
- Los intereses a devengarse sobre el monto de capital impago de las Obligaciones Negociables en cada Período de Intereses serán del 3,5% nominal anual. Asimismo, se aclara que esta tasa de interés también será aplicable a los intereses correspondientes al Período de Intereses cuya Fecha de Pago de Intereses venció el 11 de agosto de 2021, lo que resulta en la suma de \$ 179.129,92 los cuales serán capitalizados, siendo el capital de las Obligaciones Negociables actualizado a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento de US\$20.484.229,92;
- El servicio de intereses correspondiente a la Fecha de Pago de Intereses del 11 de mayo de 2021 por el monto de US\$ 445.599,59 se pagará en la Fecha de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021, conforme lo establecido en el Suplemento de Prospecto;
- Los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021 (que corresponden a un servicio de intereses distinto del servicio de intereses referido en el párrafo anterior), 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables (continuación)**

agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y en la Fecha de Vencimiento de los T&C Básicos serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Intereses,

Aplicabilidad de los términos y condiciones básicos de las Obligaciones Negociables: (a) si, al 1° de agosto de 2022, se concretó el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas (conforme dicho término se define más adelante), se aplicarán los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas; o (b) si, al 1° de agosto de 2022, no se concretó el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y no se concretó la Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero, se aplicarán los T&C Aplicables en Caso de No Acuerdo sobre la Participación en Catalinas

Sin perjuicio de ello, si en o antes del 11 de agosto de 2022, la Sociedad, a su entera discreción e independientemente de que no ocurra cualquiera de las Condiciones sobre la Participación en Catalinas, cancelase el 33,33% el capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables incluyendo los intereses capitalizados hasta esa fecha inclusive, los T&C Básicos seguirán siendo de aplicación para las Obligaciones Negociables.

Términos y condiciones Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas: En caso de que ocurra la Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin que se haya producido la Cancelación del 33,33% del Capital de Obligaciones Negociables, los siguientes términos y condiciones aplicarán a partir del acaecimiento de la Condición en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y en lo sucesivo a las Obligaciones Negociables

- Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas (i) por el Fideicomiso MPN y, adicionalmente, (ii) por la hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson una vez constituida de acuerdo con lo establecido en el apartado “*Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda*”.
- La fecha de vencimiento se prorrogará desde el 11 de febrero de 2023 hasta el 11 de febrero de 2027
 - El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera: (i) con fecha 11 de agosto de 2022, la Sociedad abonará el 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables adeudado a esa fecha incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive al cual se aplicará una quita del 20,00%; (ii) en cada una de las siguientes fechas: 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023 y 11 de febrero de 2024, la Sociedad abonará una cuota de capital por hasta el 6,00% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables (considerando el capital adeudado al 11 de Agosto de 2022 y previo a la cancelación del 10% mencionado en el punto (i) anterior, cuyo monto es US\$ 21.210.642,28) en caso que ocurra un Ingreso de Caja MPN (cada una de estas fechas, una “Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN”, y cada una de esas cuotas de capital, una “Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN”). Queda expresamente acordado que (a) en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN, que no podrá ser superior al 6,00% del capital en circulación de las Obligaciones Negociables, salvo que en las Fechas de Amortización vencidas con anterioridad a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN relevante El Porcentaje Máximo no hubiese sido efectivamente pagado, será igual al menor monto que se registre entre (i) el porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) los Fondos MPN (conforme dicho término se define más adelante) en poder del Fideicomiso MPN el quinto Día Hábil anterior a esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (b) en caso que no existieran Fondos MPN en poder del Fideicomiso MPN en la fecha referida anteriormente, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN de esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN será igual a US\$ 0,00 (cero). En caso que, en una o más Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN El Porcentaje Máximo no hubiese sido pagado, la diferencia en menos será, en la medida en que la normativa cambiaria lo permita, acumulable a las Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN siguientes y tomado para cada una de esas Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN como porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN el originalmente previsto más la diferencia en menos acumulada, hasta su concurrencia; (iii) con fecha 11 de febrero de 2026, la Sociedad abonará el 24,00% del monto de capital adeudado antes de la amortización del 10,00% mencionada en (i); y (iv) en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, la Sociedad abonará el saldo de capital remanente Adicionalmente, y con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad establece que este pago no será condición de la liberación de la Prenda de la Garantía, y se entenderá que los Tenedores han prestado su consentimiento automático, irrevocable y definitivo para esa liberación de la Prenda, si en cualquier momento anterior a esa fecha la Sociedad constituye, en favor de los tenedores y en garantía de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtiene una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esa amortización. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables (continuación)**

en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

- Las Fechas de Pago de Intereses, serán las siguientes: 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022, 11 de febrero de 2023, 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023, 11 de febrero de 2024, 11 de mayo de 2024, 11 de agosto de 2024, 11 de noviembre de 2024, 11 de febrero de 2025, 11 de mayo de 2025, 11 de agosto de 2025, 11 de noviembre de 2025, 11 de febrero de 2026, 11 de mayo de 2026, 11 de agosto de 2026, 11 de noviembre de 2026 y en la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, es decir, el 11 de febrero de 2027;
- Las Obligaciones Negociables devengarán intereses sobre el monto de capital en circulación impago: (i) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al 11 de noviembre de 2021 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al 11 de febrero de 2023 (exclusive), a una tasa de interés fija del 3,50% nominal anual, esta tasa de interés también será aplicable a los intereses correspondientes al Período de Pago de Intereses cuya Fecha de Pago de Intereses venció el 11 de agosto de 2021 siendo el capital actualizado de las Obligaciones Negociables a la fecha de la presente Solicitud de Consentimiento de US\$20.484.229,92; (ii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2023 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (exclusive), a una tasa de interés fija del 4,50% nominal anual; (iii) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2024 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (exclusive), a una tasa de interés fija del 5,50% nominal anual; (iv) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2025 (inclusive) y la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (exclusive), a una tasa de interés fija del 6,50% nominal anual; y (v) para los Períodos de Intereses que devenguen entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de febrero de 2026 (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, a una tasa de interés fija del 7,50% nominal anual.
No obstante lo establecido anteriormente, en caso de que la Sociedad cumpla con el pago del Porcentaje Máximo de la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, los intereses a devengarse sobre el capital en circulación impago de las Obligaciones Negociables para los Períodos de Intereses que corran entre la Fecha de Pago de Intereses del 11 de mayo de 2024 y la Fecha de Vencimiento en los T&C Aplicables en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas, se reducirán un 0,50%.
- Los intereses pagaderos en las Fechas de Pago de Intereses del 11 de noviembre de 2021, 11 de febrero de 2022, 11 de mayo de 2022, 11 de agosto de 2022, 11 de noviembre de 2022 y 11 de febrero de 2023 serán automáticamente capitalizados en cada una de esas respectivas Fechas de Pago de Interés informando en la AIF de la CNV el capital residual de las Obligaciones Negociables.

Términos y condiciones Aplicables en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas

- En caso de que ocurra la Condición en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin que se haya producido la Cancelación del 33,33% del Capital de Obligaciones Negociables, y de conformidad con lo establecido en los apartados “Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía la Prenda” y “Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas” de la presente Solicitud de Consentimiento, los siguientes términos y condiciones aplicarán a partir del vencimiento de la Condición en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y en lo sucesivo a las Obligaciones Negociables.
- Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por el Fideicomiso MPN y la Prenda. Para más información véase el apartado “Ampliación y modificación de la Garantía de las Obligaciones Negociables” de la presente Solicitud de Consentimiento;
- La Fecha de Vencimiento se prorrogará desde el 11 de febrero de 2023 hasta el 11 de febrero de 2027
- El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado de la siguiente manera: (i) en las fechas 11 de mayo de 2023, 11 de agosto de 2023, 11 de noviembre de 2023 y 11 de febrero de 2024, la Sociedad abonará una cuota de capital por hasta el 6% en caso de que ocurra un Ingreso de Caja MPN (cada una de estas fechas, una “Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN”, y cada una de esas cuotas de capital, una “Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN”). Queda expresamente acordado que (a) en cada Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN, que no podrá ser superior al El Porcentaje Máximo del capital en circulación de las Obligaciones Negociables salvo que en Fechas de Amortización por Ingreso de Caja MPN vencidas con anterioridad a la Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN relevante El Porcentaje Máximo no hubiese sido efectivamente pagado, será igual al menor monto que se registre entre (i) el porcentaje máximo de capital establecido para esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) los Fondos MPN (conforme dicho término se define más adelante) en poder del Fideicomiso MPN el quinto Día Hábil anterior a esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (b) en caso que no existieran Fondos MPN en poder del Fideicomiso MPN en la fecha referida anteriormente, la Cuota de Amortización por Ingreso de Caja MPN de esa Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN será

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables (continuación)**

50,00% del total del precio de compra de la Participación en Catalinas; **(D)** que el Fideicomiso Catalinas le haya otorgado a la Sociedad el desempeño en el rol de (i) desarrollador del proyecto a realizar por el Fideicomiso Catalinas; y (ii) contratista principal de las obras a ejecutar por el Fideicomiso Catalinas, rol que al menos deberá contemplar la ejecución por la Sociedad de las obras civiles y servicios básicos; así como el gerenciamiento, coordinación e integración de los contratos secundarios y restantes tareas necesarias para la ejecución de dichas obras; y **(E)** que, simultáneamente con la liberación de la Prenda, se constituya en favor de los Tenedores de las Obligaciones Negociables y por declaración unilateral de la Sociedad, consentida expresamente por Banco Itaú y todo otro acreedor si su crédito estuviera garantizado por una hipoteca u otro derecho real de garantía sobre el Inmueble Hudson.

Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas: En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria, la Sociedad tendrá el derecho, siempre que no se hubiera concretado el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas y antes del 1º de agosto de 2022, de (i) vender la Participación en Catalinas a un tercero que no tenga vinculación con Banco Itaú ni esté financiado por Banco Itaú (esa venta, la “Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero”); y (ii) liberar de la Garantía la Prenda previo cumplimiento de lo establecido en el final de este párrafo pero sin necesidad de consentimiento adicional al expresado en la Manifestación de Consentimiento por parte de la Mayoría Necesaria de los Tenedores antes del 1º de agosto de 2022 si ocurre esa Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero. En este supuesto, serán de aplicación para las Obligaciones Negociables, los T&C Básicos definidos en el punto (II). En este caso además, simultáneamente con la venta de la Participación en Catalinas y con la liberación de la Prenda, la Sociedad deberá constituir en favor de los Tenedores y en garantía de las cuotas de amortización a vencer hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables en las fechas previstas en los T&C Básicos, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esas amortizaciones. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

Nuevos Supuestos de Incumplimiento de las Obligaciones Negociables: (i) la falta de entrada en vigencia del Fideicomiso MPN, de las cesiones de derechos que se prevén en el apartado “Ampliación y modificación de las Garantías de las Obligaciones Negociables” de la presente Solicitud de Consentimiento y de la Prenda en un plazo máximo de los sesenta (60) días hábiles contados a partir de la Fecha Límite (conforme dicho término se define más adelante); (ii) si la Sociedad no cumpliera en tiempo y forma con cualquier obligación de pago (distinta de las asumidas bajo las Obligaciones Negociables e incluyendo, sin limitación, incumplimiento de pago bajo cualquier garantía extendida a favor de terceros) asumida en virtud de Endeudamiento Financiero cuyo capital pendiente de cancelación en total respecto de dicho Endeudamiento Financiero sea igual o superior a la suma de US\$ 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones o su equivalente en Pesos); siempre que dicho incumplimiento ocasionare efectivamente la aceleración o la caducidad de plazos de esos Endeudamientos Financieros, y siempre que tal incumplimiento no hubiere sido subsanado en los plazos legales y/o contractuales que fueren aplicables; (iii) el incumplimiento de cualquier obligación de pago bajo las Obligaciones Negociables, en la fecha en que estos pagos resulten exigibles y pagaderos, ya sea a su vencimiento, por declaración de aceleración o de alguna otra forma conforme lo previsto en los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, y siempre que dicho incumplimiento no sea remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento pactado; (iv) el incumplimiento de cualquier Nuevo Compromiso de las Obligaciones Negociables (conforme dicho término se define más adelante) y siempre que dicho incumplimiento no fuera remediado dentro de los quince (15) días hábiles de notificada a la Sociedad por parte de algún Tenedor de dicho incumplimiento; o (iv) la invalidez sobreviniente de alguna de las Garantías de las Obligaciones Negociables conferidas a los Tenedores o la realización por parte de la Sociedad de actos jurídicamente imputables a ella o “actos del príncipe” que tengan como resultado una disminución sustancial del valor de alguna de las Garantías de las Obligaciones Negociables, siempre y cuando los Tenedores hubieran notificado a la Sociedad de cualquiera de dichos actos y suministrado a la Sociedad la evidencia correspondiente. En caso de producirse uno o más Supuestos de Incumplimiento, los Tenedores de no menos del 25% del monto total de capital en circulación de las Obligaciones Negociables podrán, mediante una notificación escrita cursada a la Sociedad, declarar el monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables exigible e inmediatamente pagadero y reclamar el pago de todo el monto de capital, intereses, montos adicionales y demás sumas debidas de las Obligaciones Negociables y, a partir de dicha declaración, dichos montos serán inmediatamente exigibles y pagaderos una vez cumplido, en caso de corresponder, el plazo de gracia establecido en el Supuesto de Incumplimiento notificado, plazo que deberá computarse a partir de la fecha en que la notificación escrita por parte de los Tenedores sea recibida por la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**15.2 Obligaciones Negociables (continuación)**

Nuevos Compromisos de las Obligaciones Negociables: (i) *Limitación a incurrir en Endeudamiento Financiero* (a) La Sociedad se compromete a no incurrir en Endeudamiento Financiero adicional, excepto por la Deuda Financiera Permitida, en caso de que: (a) el cociente entre Endeudamiento Financiero y EBITDA sea mayor o igual a 3,00x durante el último ejercicio anual, calculado al último día de cada trimestre económico de la Sociedad, y/o (b) el cociente entre EBITDA e Intereses sea menor o igual a 1.5,00x en cada caso calculado al último día de cada trimestre económico de la Sociedad y determinado para los últimos cuatro trimestres económicos consecutivos completos para los cuales se hubieran presentado ante la CNV estados contables de la Sociedad; (b) A no incurrir en Endeudamiento Financiero por medio del cual los pagos de las Obligaciones Negociables queden subordinados a dicho Endeudamiento Financiero ni efectuar pagos anticipados de otras Endeudamiento Financiero que no sean las de las Obligaciones Negociables o aquellos pagos anticipados específicamente previstos en los términos y condiciones de cada Endeudamiento Financiero en particular aplicables en cada caso; (ii) *Limitación al pago de servicios a sus Controlantes y Subsidiarias o Partes Relacionadas:* La Sociedad se compromete a no realizar pagos de servicios, incluyendo sin limitaciones, servicios de gerenciamiento, a sus Controlantes o a cualquiera de sus Subsidiarias o Partes Relacionadas, que no sean en condiciones de mercado; (iii) *Limitación a realizar Pagos de Utilidades y Dividendos:* La Sociedad se compromete a no declarar ni pagar ningún dividendo ni realizar ningún otro tipo de distribución de utilidades o de distribución de beneficios relacionada con su Capital Social (excepto cuando dicho pago o distribución sea hecho en especie con acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad), ni a comprar, rescatar, o de cualquier otro modo adquirir sus propias acciones o Capital Social propio, ni reducir su Capital Social (salvo reducciones de capital obligatorias), ni realizar cualquier distribución de sus activos (excepto acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad), ni efectuar pago alguno por dichos conceptos a sus accionistas, en efectivo o en especie (excepto acciones de cualquier clase del Capital Social de la Sociedad); (iv) *Limitación al pago de Anticipos, Honorarios y Remuneraciones:* La Sociedad se compromete no pagar anticipos, honorarios, remuneraciones o retribuciones a sus directores y/o síndicos (excepto a través de planes de opción sobre Capital Social de la Sociedad), en la medida que excedan la suma total de US\$1.000.000 o su equivalente en Pesos) durante cada ejercicio anual de la Sociedad; (v) No modificar el Contrato de Fideicomiso de Catalinas, de modo de alterar en forma significativa y adversa los derechos de los Tenedores del certificados de participación emitido por dicho Fideicomiso Catalinas, sin la conformidad previa y expresa de al menos el 66% del monto de capital de las Obligaciones Negociables, mientras se encuentre vigente la Prenda, conforme el procedimiento establecido en el apartado “Nuevos Requisitos para la Modificación a los Términos y Condiciones Esenciales de las Obligaciones Negociables” de la presente Solicitud de Consentimiento.

A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad se encuentra en cumplimiento con los “Nuevos compromisos de las Obligaciones Negociables” exigidos.

15.3 Arrendamiento Financiero

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Hasta 1 año	2.015	2.325
Más de 1 año y no más de 5 años	1.900	2.161
Cargos financieros futuros	3.915	4.486
	(157)	(218)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	3.758	4.268

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Hasta 1 año	1.969	2.523
Más de 1 año y no más de 5 años	1.789	1.745
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	3.758	4.268

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Plan de pagos de impuestos nacionales		25.471	54.778
Plan de pagos de impuestos municipales		248	2.592
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		25.719	57.370
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		16.261	9.620
Impuesto al Valor Agregado		1.485	-
Impuesto a los Bienes Personales		8.155	12.726
Impuestos provinciales		2.025	3.057
Impuesto a los sellos		-	2.228
Plan de pagos de impuestos nacionales		4.659	15.284
Plan de pagos de impuestos municipales		1.499	2.969
Provisión de impuestos nacionales		7.941	32.917
Provisión impuesto al Patrimonio en moneda extranjera		-	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		23.483	21.177
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	37	1.878	-
Otras cargas fiscales UTES		1.522	762
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		68.908	100.740
Total Otras cargas fiscales		94.627	158.110

Nota 17. Provisiones

En moneda nacional	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Saldos al 1° de enero de 2021		409.977	314.715
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(138.365)	(83.546)
Altas (I)		102.224	208.091
Recuperos (I)		-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(64.353)	(29.283)
Total provisiones		309.483	409.977

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

Nota 18. Pasivos por impuestos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto Diferido	29	69.876	-
Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes		69.876	-
Corrientes			
Impuesto a la renta a pagar en moneda nacional		110	-
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	37	11	1.060
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		-	-
Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes		121	1.060
Total Pasivos por impuestos		69.997	1.060

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos a pagar en moneda nacional		138.642	98.557
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	3.284	-
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		69.769	72.988
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	3.334	1.458
Plan de pagos de cargas sociales		55.542	59.676
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		97.088	92.049
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	257	2.341
Anticipos al personal		(2.295)	(243)
Total Remuneraciones y cargas sociales		365.621	326.826

Nota 20. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes			
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	44.764	-
Total Deudas comerciales – No corrientes		44.764	-
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		534.613	343.437
Proveedores en moneda extranjera	37	168.362	174.508
Cheques diferidos en moneda nacional		449.967	234.701
Cheques diferidos en moneda extranjera	37	29.652	-
Provisión para gastos en moneda nacional		198.051	18.483
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	35.989	67.584
Provisión para obras en moneda nacional		663.243	720.810
Provisión para obras en moneda extranjera	37	81.881	123.369
Fondo de reparo en moneda nacional		30.125	135.324
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	19.790	42.086
Deudas comerciales UTES		16.111	32.588
Total Deudas comerciales		2.227.784	1.892.890

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.972.072	53,19%	575.750.432	62,24%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%	363.839.790	39,33%
-Otros tenedores de ADRs	105.950.477	11,45%	211.910.642	22,91%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.321.010	27,82%	279.502.815	30,22%
TGLT S.A. ⁽⁴⁾	9.752.054	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	165.945.378	17,94%	59.985.213	6,48%
Total Acciones Ordinarias	924.990.514	100%	924.990.514	100%

(4) 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.

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

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

(7) 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por entrega de unidades	184.750	2.304.715
Ingresos por venta de bienes de cambio	122.092	149.656
Ingresos por servicios prestados	6.931.022	4.435.373
Total Ingresos por actividades ordinarias	7.237.864	6.889.744

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Costo por entrega de inventario	147.756	2.769.613
Costos por venta de inventario	47.092	193.986
Costos por servicios prestados	5.755.929	3.229.485
Total Costo de las actividades ordinarias	5.950.777	6.193.084

Nota 24. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	180.041	106.518
Otros gastos del personal	566	5.093
Alquileres y expensas	14.801	23.428
Honorarios profesionales	8.417	5.976
Impuestos, tasas y contribuciones	160.444	116.321
Movilidad y viáticos	756	4.178
Gastos de computación y servicios	4.121	4.823
Gastos de oficina	2.224	5.295
Gastos de publicidad	6.541	4.418
Gastos de ventas	10.464	4.709
Total Gastos de comercialización	388.375	280.759

Nota 25. Gastos de administración

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	429.109	367.362
Otros gastos del personal	2.126	14.884
Alquileres y expensas	38.434	35.100
Honorarios profesionales	185.733	87.996
Honorarios al Directorio	9.972	14.118
Honorarios a la sindicatura	6.639	7.393
Gastos de oferta pública	9.873	15.610
Impuestos, tasas y contribuciones	11.355	506
Movilidad y viáticos	2.373	1.473
Gastos de computación y servicios	25.827	18.748
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	45.500	49.782
Gastos de oficina	11.334	18.115
Gastos de mantenimiento de equipos	1.604	1.168
Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión	-	1.537
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	65.411	52.739
Seguros	9.518	12.397
Gastos generales	14.228	16.701
Total Gastos de administración	869.036	715.629

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 26. Otros gastos operativos

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Gastos bancarios	19.739	17.078
Gastos de consorcio	26.011	33.583
Otros créditos incobrables	51.479	68.260
Vicios ocultos	207.811	100.562
Acuerdos contractuales	252	57.380
Total Otros gastos operativos	305.292	276.863

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Recupero de gastos	(62.324)	(19.924)
Alquileres ganados	1.228	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	1.689	22.733
Juicios y otras contingencias	(43.974)	(251.883)
Donaciones	-	(106)
Diversos	23.102	448
Impuestos no recuperables	(54.384)	(75.518)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(134.663)	(284.402)

Nota 28. Resultados financieros

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	262.142	658.438
Egresos por diferencias cambiarias	(834.096)	(1.521.240)
Total Diferencias de cambio	(571.954)	(862.802)
Ingresos financieros		
Intereses	199.562	404.859
Resultado por tenencia de Inversiones transitorias	471	213
Resultado por tenencia de equivalente de efectivo	-	213
Resultado por venta de equivalente de efectivo	70.178	230.661
Actualizaciones índices	38.919	34.579
Valor actual	140.033	5.360
Total Ingresos financieros	449.163	675.672
Costos financieros		
Intereses	(1.444.502)	(2.304.092)
Subtotal Intereses	(1.444.502)	(2.304.092)
Otros costos financieros		
Valor actual	2.304	(1.547)
Subtotal Otros costos financieros	2.304	(1.547)
Total Costos financieros	(1.442.198)	(2.305.639)
Total Resultados financieros	(1.564.989)	(2.492.769)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias	(86)	(746)
Impuesto Diferido	(289.530)	(907.334)
Total del Impuesto a las Ganancias	(289.616)	(908.080)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Quebranto de fuente nacional	853.162	1.319.431
Provisiones de gastos varios	252.005	298.267
Propiedades, planta y equipo	(16.294)	(13.496)
Valuación leasing financiero	(194)	(397)
Gratificaciones	37.603	22.958
Ingresos diferidos	6.993	10.555
Créditos Incobrables	(46.401)	(57.652)
Valuación de activos intangibles	6.863	(5.870)
Valuación de moneda extranjera	26.679	40.270
Valuación de inventarios	(896.207)	(759.956)
Valuación de inversiones transitorias	5.297	919
Valuación de propiedades de inversión	(83.729)	4.978
Valuación obligaciones negociables convertibles	(2.433)	-
Valuación pasivos del contrato	515.695	-
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(41.649)
Gastos UTES	(135)	(204)
Otros créditos	(209.363)	(176.415)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(491.824)	(573.971)
Posición neta (Pasivo) / Activo por Impuesto Diferido	(69.876)	67.768

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

Por lo tanto, la recuperabilidad de los quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

91

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(1.064.732)	1.053.256
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	-	(42.175)
Prescripción de quebrantos	9.401	(676.771)
Autónomos	56	-
Inversiones Permanentes	614.462	(177.770)
Inversiones transitorias	(5)	238
Honorarios al Directorio	2.241	(3.608)
Consumo ajuste por inflación impositivo	357.875	(284.128)
Incobrables	-	(771)
Intangibles	-	4.481
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(74)	-
Impuestos no deducibles	-	(5.700)
Venta de activos	36.261	(137.582)
Donaciones	-	(15)
Defecto de provisión de ganancias ejercicio anterior	-	70.497
Valuación prestamos	857	137.802
Gastos no deducibles	14.562	(2.749)
Gastos rodados	225	(356)
Provisiones	6.540	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(263.161)	(421.941)
Condonación	-	(424.471)
Diversos	(4.124)	3.683
Impuesto a las Ganancias	(289.616)	(908.080)

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

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

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2021, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	643.329
2025	209.923
Total	853.162

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

92

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		37.144	20.489
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		856.483	472.377
Newbery 3431 S.A.		-	362.034
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		893.627	854.900
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		248	610
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.122	32.615
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		2.654	1.668
Subtotal		20.024	34.893
OTROS CRÉDITOS			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		4.831	6.198
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE		54.359	290
Eleprint S.A.		415	626
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		31.014	48.741
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		-	11.034
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en moneda extranjera		-	124.347
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		364.743	472.378
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		29.144	445.913
Subtotal		484.506	1.109.527
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		504.530	1.144.420
Total Créditos con partes relacionadas		1.398.157	1.999.320
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
América Pavilion S.A		-	91.198
Newbery 3431 S.A.		-	6.197
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		22	1.825
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		22	99.220
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente			
Marina Río Luján S.A.		13.409	433
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	507
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera		-	15.244
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		-	4.287
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		28.687	43.301
Limp Ar Rosario S.A.		405	430
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		502	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	45	732.077	848.476
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		775.237	912.678
Total Deudas con partes relacionadas		775.259	1.011.898

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

93

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

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

Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, TGLT SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad. Finalmente con fecha 6 de abril de 2021, y con motivo de la refinanciación acordada con Argentum Investments V LLC sobre la obligación negociable, 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 30 de diciembre de 2022 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual (sin perjuicio de reconocerse como intereses bajo la misma los intereses devengados e impagos de las ON Existentes, por un monto de US\$890.000); y se encuentra garantizada mediante (i) una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones); (ii) el otorgamiento de una prioridad de cobro a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables en caso de que la Sociedad transfiera y/o enajene alguna de sus participaciones en ciertas subsidiarias; y (iii) una futura cesión fiduciaria en garantía sobre ciertos inmuebles potenciales que podría recibir la Sociedad.

Con fecha 4 de marzo de 2022, la Sociedad ha cancelado U\$544.087 en concepto de capital y U\$162.015 en concepto de intereses. Ver Nota 47.

b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes financieros	(724)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	33.224	11.445
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(33.224)	(79.470)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	(35.756)	45.660
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	20.643	(6.283)
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(17.325)	(20.571)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(974)	-
			(1.673)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	(2.921)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	(678)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos por terceros	-	5.549
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes financieros	1.276	(1.989)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	7.310	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Cobros recibidos	98.500	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Pagos efectuados	(4.786)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Cobros recibidos	(7.263)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	(179)	509
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(22.082)	6.055
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	25.060	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	120	68
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	23.119
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	502	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(13.323)	(99.170)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	323	9.653
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	(17.632)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

94

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por compra inmuebles	(37.564)	(14.261)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo compra inmuebles	9.610	75.540
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	-	21.006
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	326.124	-
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	(102.054)	-
Point Argentum Master Fund	Préstamos recibidos	-	827.710
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(61.856)	-
SES S.A.	Cobros recibidos	54.248	-
SES S.A.	Dividendos	-	126.916
Totales		250.112	908.852

Transacciones y sus efectos en resultados

<	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(6.754)	(24)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	974	1.673
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(1.951)	(5.171)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	16.119	38.834
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	2.921
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	678
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(7.310)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.333	2.928
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(120)	(68)
Limp Ar Rosario S.A	Dividendos	-	6.055
Logística Ambiental Mediterránea S.A	Resultados Financieros	-	4.570
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(4.403)	30.052
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	-	14.261
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo compra inmuebles	(9.610)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	133.268	271.956
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(33.224)	(11.445)
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(22.100)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(272.010)	(23.183)
SES S.A.	Dividendos	54.248	126.916
Totales		(140.200)	438.853

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas**31.1 Bienes de disponibilidad restringida**

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los anteriores dueños el inmueble. El monto de la hipoteca asciende a 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 distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de US\$ 8.000.000 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.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

1. 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 Maltería 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).
2. En cuanto a la refinanciación de la deuda con el Banco Itaú, el Crédito BIA se encuentra garantizado por las garantías oportunamente otorgadas en oportunidad de la constitución del financiamiento original; a lo cual se ha sumado (i) una prenda de acciones sobre Newbery 3421 S.A. y América Pavilion S.A.; (ii) un compromiso de otorgar una garantía sobre ciertos bienes y/o derechos de las subsidiarias de TGLT en la República Oriental del Uruguay; y (iii) una eventual prioridad de cobro (en segundo grado) sobre el precio de venta de ciertas subsidiarias de la Sociedad. Ver las modificaciones a esta garantía en la Nota 47 a los presentes estados financieros, como hecho posterior al cierre del ejercicio.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos**Asuntos legales**

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

Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust

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

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

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

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

El día 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió:

(i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la “Trust Indenture Act” (la “TIA”), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original. Al respecto, el Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture Original fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original, rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de los Demandantes sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que Tennenbaum y MFF habían alegado con verosimilitud —lo cual no implica que eso sea cierto ni que el Juez haya decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debe ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Como resultado de esta decisión, el alcance del proceso ha quedado limitado únicamente a lo indicado en el punto (ii), circunstancia que será objeto de la etapa de prueba y posterior decisión judicial.

Actualmente las Partes se encuentran en plena etapa probatoria la que se estima concluirá durante 2022.

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

Con fecha 10 de noviembre de 2021 Ayres Argentina Master Fund Limited (“Ayres”) inició una demanda judicial contra la Sociedad en la Corte del Estado de Nueva York, con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el 3 de agosto de 2027 (las “Obligaciones Negociables Convertibles”), emitidas en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el “Indenture”).

Ayres alega ser titular de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones), y ha iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) por un supuesto incumplimiento de pago de los cupones de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencidos en agosto 2020, febrero 2021 y agosto 2021, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennembaum y MFF, las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial iniciada por Tennembaum y MFF, y sujetarse al resultado de esta última. El Juez interviniente dio efecto a la estipulación acordada por las Partes el 4 de febrero de 2022.

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

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Para apreciación de capital	Total
Al 1° de enero de 2021	2.394.017	2.394.017
Altas del ejercicio	-	-
Ajustes por medición a valor razonable	(925.346)	(925.346)
Ventas del ejercicio	-	-
Total al 31 de diciembre de 2021	1.468.671	1.468.671

	Para apreciación de capital	Total
Al 1° de enero de 2020	3.046.145	3.046.145
Altas del ejercicio	-	-
Ajustes por medición a valor razonable	(652.128)	(652.128)
Ventas del ejercicio	-	-
Total al 31 de diciembre de 2020	2.394.017	2.394.017

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Propiedades de inversión (continuación)Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

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

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

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 90 a USD 100
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 166

Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2020
ACTIVO						
Activos no corriente	8.178.386	3.934.913	12.113.299	5.823.011	11.049.487	16.872.498
Activos corriente	3.176.304	3.839.057	7.015.361	3.099.680	3.544.643	6.644.323
Total de activos	11.354.690	7.773.970	19.128.660	8.922.691	14.594.130	23.516.821

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

99

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

PASIVO						
Pasivos no corriente	2.833.385	4.557.625	7.391.010	28.189	9.222.810	9.250.999
Pasivos corriente	3.548.027	3.692.459	7.240.486	889.129	5.869.985	6.759.114
Total de pasivos	6.381.412	8.250.084	14.631.496	917.318	15.092.795	16.010.113
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	4.973.278	(476.114)	4.497.164	8.005.373	(498.665)	7.506.708

Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2020
Ingresos por actividades ordinarias	6.924.473	313.391	7.237.864	4.422.715	2.467.029	6.889.744
Costos de las actividades ordinarias	(5.755.930)	(194.847)	(5.950.777)	(3.078.391)	(3.114.693)	(6.193.084)
Resultado bruto	1.168.543	118.544	1.287.087	1.344.324	(647.664)	696.660
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(978.860)	(224.051)	(1.202.911)	(649.189)	(362.123)	(1.011.312)
Otros Gastos Operativos	(65.085)	(240.207)	(305.292)	(93.883)	(166.273)	(260.156)
Depreciaciones	(43.680)	(1.820)	(45.500)	(44.913)	(4.869)	(49.782)
Amortizaciones	(35)	(1)	(36)	(72.878)	(785)	(73.663)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(925.346)	-	(925.346)	-	(652.127)	(652.127)
Otros ingresos y egresos, netos	(69.378)	(65.285)	(134.663)	(11.379)	(225.022)	(236.401)
Resultado operativo	(2.082.384)	(531.364)	(2.613.748)	(472.082)	(2.058.863)	(1.586.784)
Resultado por inversiones en sociedades	(4.693)	(1.568.958)	(1.573.651)	19.271	(943.912)	(924.779)

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

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

Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2020
Ingresos por actividades ordinarias	6.399.575	838.289	7.237.864	4.621.612	2.268.132	6.889.744
Inventarios	3.363.793	-	3.363.793	4.118.435	6.009	4.124.444
Créditos por ventas	393.924	-	393.924	498.328	-	498.328
Otros créditos	146.236	-	146.236	8.593	-	8.593
Propiedades de inversión	1.468.671	-	1.468.671	2.394.017	-	2.394.017
Propiedades, planta y equipo	165.684	-	165.684	207.913	220	208.133
Activos intangibles	2.324	-	2.324	2.359	-	2.359
Activos por impuestos	103.409	-	103.409	274.540	-	274.540
Inversiones en Sociedades	3.311.769	-	3.311.769	6.243.322	-	6.243.322
Plusvalía	2.263.862	-	2.263.862	2.263.862	-	2.263.862
Créditos con partes relacionadas	893.627	-	893.627	854.900	-	854.900
ACTIVOS NO CORRIENTES	12.113.299	-	12.113.299	16.866.269	6.229	16.872.498

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

100

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(3.009.544)	(4.047.120)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	1.884.368
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(3.009.544)	(2.162.752)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	924.991	832.713
Acciones potenciales	-	825.900
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	92.519
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	924.991	925.232
Resultado por acción básica	(3,23)	(4,86)
Resultado por acción diluida	(3,23)	(2,34)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2021		Dic 31, 2020		
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	-	102,52	-	8.211
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	-	102,52	-	492.867
Total del activo no corriente		-		-	501.078
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	U\$	37.933	2,30	87.245	116.054
Impuesto al Patrimonio	U\$	243	2,30	560	23.714
Créditos con clientes	U\$	10	2,30	24	-
Anticipos a proveedores de obra	US\$	497	102,52	50.972	25.304
	U\$	-	2,30	-	1.988
				50.972	27.292
Depósito en garantía	US\$	377	102,52	38.616	102.910
Depósitos judiciales	US\$	10	102,52	1.030	1.555
Seguros a devengar	US\$	-	102,52	-	186
Gastos a rendir	US\$	7	102,52	760	1.168
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	US\$	360	102,52	36.874	40.907
Gastos a recuperar por expensas	U\$	-	2,30	-	32
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$	601	102,52	61.625	80.879
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	0,16	102,52	16	803
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	102,52	-	-
Diversos	US\$	468	102,52	48.049	31.680
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	26	102,52	2.654	1.668
Otros créditos	US\$	-	102,52	-	596.725
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$	316	102,52	32.429	95.966
Deudores por servicios prestados	US\$	1.117	102,52	114.532	12
Provisión deudores incobrables	US\$	-	102,52	-	(2.444)
				146.961	93.534
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$	-	102,52	-	251
	U\$	-	2,30	-	-
				-	251
Bancos	US\$	232	102,52	23.755	175.861
	U\$	1.953	2,30	4.493	2.798
				28.248	178.659
Valores a depositar	US\$	52	102,52	5.371	5.075
Total del activo corriente				509.003	1.303.092
Total del activo				509.003	1.804.170

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

102

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2021			Dic 31, 2020	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar					
Acreedores varios	US\$	108	102,72	11.071	26.457
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	19.402	102,72	1.992.956	2.403.004
Arrendamiento financiero	US\$	17	102,72	1.789	1.745
Total del pasivo no corriente				2.005.816	2.431.206
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	148	102,72	15.241	65.995
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	7.882	102,72	809.642	1.273.310
Adelantos en cuenta corriente	US\$	-	102,72	-	361
Préstamos recibidos	US\$	1.417	102,72	145.519	118.243
Obligaciones negociables	US\$	9	102,72	877	277.799
Arrendamiento financiero	US\$	19	102,72	1.969	1.835
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	817	2,30	1.878	-
Remuneraciones y cargas sociales :					
Sueldos a pagar	U\$	1.428	2,30	3.284	-
Cargas sociales a pagar	U\$	1.450	2,30	3.334	1.458
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	112	2,30	257	2.341
Deudas con partes relacionadas	US\$				
Deudas comerciales	U\$	8.583	2,30	19.742	-
Préstamos	US\$	7.455	102,72	765.748	863.720
				785.490	863.720
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.639	102,72	168.362	160.433
	U\$	-	2,30	-	14.075
				168.362	174.508
Cheques diferidos	US\$	279	102,72	28.626	-
	U\$	446	2,30	1.026	-
				29.652	-
Provisión para gastos	US\$	350	102,72	35.989	67.528
	U\$		2,30	-	56
				35.989	67.584
Provisión para obras	US\$	797	102,72	81.881	119.647
	U\$		2,30	-	3.722
				81.881	123.369
Fondo de reparo	US\$	107	102,72	11.012	42.086
	U\$	3.817	2,30	8.778	-
				19.790	42.086
Pasivos por contratos	US\$	1.701	102,72	174.736	-
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a la Renta a pagar	U\$	5	2,30	11	1.060
Total pasivo corriente				2.277.912	3.013.669
Total del pasivo				4.283.728	5.444.875

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

103

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	2.209.396	2.470.958
De 3 a 6 meses	650.212	295.542
De 6 a 9 meses	653.566	297.483
De 9 a 12 meses	714.135	757.537
Más de 12 meses	1.537.196	1.636.361
Sin plazo establecido	96.898	718.301
Vencido		
Hasta 3 meses	437.282	247.733
De 3 a 6 meses	28.616	25.132
De 6 a 9 meses	38.590	25.547
De 9 a 12 meses	33.405	25.352
Más de 12 meses	219.253	355.954
	6.618.549	6.855.900

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	2.992.694	4.495.520
De 3 a 6 meses	342.738	234.856
De 6 a 9 meses	732.477	449.071
De 9 a 12 meses	1.821.094	143.363
Más de 12 meses	3.010.861	4.547.084
Sin plazo establecido	343.708	637.363
Vencido		
De 3 a 6 meses	1.265	830
	9.244.837	10.508.087

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Devengan intereses	1.118.441	1.090.427
No devengan intereses	5.500.108	5.765.473
	6.618.549	6.855.900
Tasa promedio nominal anual en pesos:	32%	32%
Tasa promedio nominal anual en USD:	8%	0,22%
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
Devengan intereses	5.408.048	6.245.432
No devengan intereses	3.836.789	4.262.655
	9.244.837	10.508.087
Tasa promedio nominal anual en pesos:	2,44%	46%
Tasa promedio nominal anual en USD:	44,95%	8%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Determinación de valores razonables**A. Instrumentos financieros por categoría**

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

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	77.579	57.814	135.393
Créditos por ventas	-	2.564.487	2.564.487
Otros créditos	-	1.855.090	1.855.090
Créditos con partes relacionadas	-	893.817	893.817
Totales activos al 31 de diciembre de 2021	77.579	5.317.173	5.448.752

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	152.256	263.851	416.107
Créditos por ventas	-	2.960.489	2.960.489
Otros créditos	-	557.906	557.906
Créditos con partes relacionadas	-	1.429.060	1.429.060
Totales activos al 31 de diciembre de 2020	152.256	5.211.306	5.363.562

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	14.639	14.639
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	235.683	235.683
Otras cuentas por pagar	48.488	48.488
Deudas con partes relacionadas	775.259	775.259
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2021	1.074.069	1.074.069

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	1.757.565	1.757.565
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	6.509.945	6.509.945
Otras cuentas por pagar	185.287	185.287
Deudas con partes relacionadas	1.011.899	1.011.899
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2020	9.464.696	9.464.696

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2021; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)

En el caso de préstamos y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado. Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2021; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

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

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	77.579	-	-	77.579
Propiedades de inversión	-	1.468.671	-	1.468.671
Totales al 31 de diciembre 2021	77.579	1.468.671	-	1.546.250

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	191.978	-	-	191.978
Propiedades de inversión	-	2.394.017	-	2.394.017
Totales al 31 de diciembre de 2020	152.256	2.394.017	-	2.585.995

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue determinado a través de valuaciones por un perito independiente a Sociedad con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total.

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

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)**40.1 Riesgos asociados al mercado**

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

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

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

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

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

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

40.2. Riesgos financieros*Riesgos de acceso al financiamiento*

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 37,9 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,4 millones y una Obligación negociable privada por US\$ 7,1 millones. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 9,6 millones. Con el objetivo de minimizar los

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 37,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

La Sociedad ha contraído líneas de crédito en pesos a tasa BADLAR corregida con Banco Itaú por un total de \$2.295,6 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 44% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 15,7 millones. Pero en cuanto a esta deuda, considerar que con fecha posterior al cierre, tal como se menciona en la Nota 47, ha sido cancelada en su totalidad.

Riesgos crediticios

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

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

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

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo. Ver Nota 45.

Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos**41.1 Desagregación de los ingresos***Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

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

Marcas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Forum	169.958	2.268.132
Astor	5.577	6.693
Metra	9.216	29.891
Otros	128.640	162.314
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	313.391	2.467.030

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

Distribución Geográfica	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	137.098	169.006
Rosario	9.216	29.891
Uruguay (Montevideo)	167.077	2.268.132
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	313.391	2.467.029

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

Tipo de proyecto	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Residencial	4.468.369	2.467.029
Obra industrial	2.026.567	2.183.386
Comercial	426.011	2.171.963
Otros	3.526	67.366
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	6.924.473	6.889.744

Tipo de cliente	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Privados	5.566.363	5.406.204
Públicos	1.358.110	1.483.540
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	6.924.473	6.889.744

Tipo de contratos	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Formula de costos	15.410	496.275
Índice CAC	3.966.780	3.746.498
Índice UVA – BCRA	765.673	-
Índice INDEC	1.505.116	-
Otros	671.494	2.646.971
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	6.924.473	6.889.744

41.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2021	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2021
Construcción – UTE	12.089.892	624.423	(6.924.473)	1.524.449	7.314.291
Real Estate	7.886.640	-	(313.391)	(1.831.839)	5.741.410
Saldo de los contratos	19.976.532	624.423	(7.237.864)	(307.390)	13.055.701

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 13.227,9 millones, de los cuales \$ 7.486,5 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 5.741,4 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias.

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

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

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

Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

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

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

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

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

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia. Con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto. El fallo de Cámara fue recurrido por resultar contrario a expresas disposiciones de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto vulnera los derechos constitucionales de TGLT al debido proceso y a la propiedad; y el principio republicano de división de poderes. En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, TGLT entiende que: (a) la vía constitucional del amparo es inadmisiblemente atento a que no se dan en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existe caso judicial que habilite la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el Proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

recurrida sin argumento técnico alguno, suple indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulnera el derecho de propiedad de TGLT.

El día 4 de septiembre de 2020, la Sociedad fue notificada de la resolución dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se denegaron los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por la Sociedad y por el GCBA. 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.

Con fechas 31 de agosto de 2021 y 22 de septiembre de 2021, el Fiscal General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitió los dictámenes 17/2021 y 20/2021 respecto de los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por TGLT respectivamente, y en ambos casos opinó que se debería admitir la queja, abrir el recurso de inconstitucionalidad y revocar la sentencia de segunda instancia. Ello principalmente con fundamento en la falta de legitimación activa de la Asociación y en la inexistencia de una "causa o controversia" que pueda ser conocida por la judicatura, todo ello en línea con los argumentos presentados por la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el expediente se encuentra pendiente de resolución por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. La Dirección de la Sociedad considerar que revertirá el fallo judicial y que desarrollará sin limitaciones la construcción, no provocando perjuicios económicos y/o financieros.

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades**43.1 Inversión en asociadas**

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

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

	Limp Ar Rosario S.A.
Activos No Corrientes	158.991
Activos Corrientes	954.925
Pasivos No Corrientes	32.545
Pasivos Corrientes	669.538
Patrimonio	411.833

	Ganancia / (Pérdida)
Ingresos de actividades ordinarias	2.513.302
Costo de ventas	(2.022.557)
Gastos de comercialización	-
Gastos de administración	(142.748)
Resultados financieros, netos	(212.529)
Otros resultados	8.528
Resultado antes del impuesto a las ganancias	143.996
Impuesto a las ganancias	(59.791)
Resultado neto del ejercicio	84.205

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**43.2 Operaciones Conjuntas**

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

Al 31 de diciembre de 2021, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”)	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Hospital Posadas*	Hospital Esteban Echeverría**	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr **	L’Avenue
Activos No Corrientes	-	-	-	7.840	-
Activos Corrientes	1.169	23.289	16.523	32.864	475.532
Pasivos No Corrientes	-	-	-	-	-
Pasivos Corrientes	-	16.526	16.417	40.769	166.335
Patrimonio Neto	1.169	6.763	106	(65)	71.512
Resultado neto del ejercicio	(595)	(4.232)	(71)	(367)	237.685

43.3 Inversión en negocios conjuntos

Nombre de la Sociedad	Porcentaje de Participación
Marina Río Lujan S.A.	49,99%
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	47,7535%
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	51,00%

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

	Marina Río Luján S.A. (*)	Fideicomiso Catalinas I	LAM S.A.
Activos No Corrientes	4.670.941	4.126.910	710.604
Activos Corrientes	2.184.918	4.535	364.568
Pasivos No Corrientes	2.482.003	73.392	215.593
Pasivos Corrientes	2.620.719	26.128	324.417
Patrimonio Neto	1.753.137	4.031.925	535.162

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

112

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**43.3 Inversión en negocios conjuntos (continuación)**

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

	Marina Río Luján S.A. (*)	Fideicomiso Catalinas I	LAM S.A.
Ingresos de actividades ordinarias	220.960	-	1.331.934
Costo de ventas	(220.960)	-	(811.647)
Gastos de comercialización	(15.393)	-	(73.503)
Gastos de administración	(49.451)	(17.622)	(86.795)
Resultados financieros y por tenencia, netos	(1.203.339)	-	(97.651)
Resultados financieros, netos	-	33.941	-
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	488.710	-	-
Otros resultados	447	-	(465)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(779.026)	16.319	261.873
Impuesto a las ganancias	45.214	(3.289)	(129.957)
Resultado neto del ejercicio	(733.812)	13.030	131.916

(*) Estados financieros al 30 de septiembre de 2021.

43.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Caputo S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		5.232	7.331
Caputo S.A - GFDI S.A - SES S.A UTE		467	-
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	10	2.015.666	1.897.113
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		37	-
Limp Ar Rosario S.A.	10	164.733	226.044
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	272.933	205.656
Marina Río Luján S.A.	10	852.701	1.126.128
SES S.A.	10	-	2.781.050
Total Inversiones en sociedades		3.311.769	6.243.322

La sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2021 un pasivo con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 22 se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	SES S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Nacional Posadas
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2021	1.126.128	2.781.050	205.656	1.897.113	226.044	7.331	-	7.331
Movimientos del ejercicio:								
Resultado VPP del ejercicio	(334.410)	(18.951)	67.277	20.831	33.682	(2.099)	6	142
Ajuste normas contables	60.982	-	-	90.615	-	-	-	-
Ajuste ejercicios anteriores	-	-	-	7.107	-	-	31	325
Distribución de dividendos	-	(42.554)	-	90.615	-	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	(1.492.253)	-	-	(94.993)	-	-	-
Transferencia a Activos destinados a la venta	-	(1.227.292)	-	-	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2021	852.701	-	272.933	2.015.666	164.733	5.232	37	467

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

113

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**43.4 Resumen de saldos por Sociedad (continuación)****Venta de SES S.A.**

Con fecha 7 de julio de 2021, la Sociedad vendió la totalidad de su participación en SES S.A., representativas del 50% del capital social y los votos de SES; de acuerdo con el contrato de compraventa de Acciones suscripto en dicha fecha. El precio total de las Acciones asciende a la suma de US\$ 1.000.000 y AR\$ 100.000, de los cuales US\$100.000 fueron abonados el día 6 de julio de 2021 y US\$ 900.000 el 3 de septiembre, y el remanente será abonado, con los ajustes correspondientes, en cuotas a vencer 28.02.2022 y 31.05.2022. El Saldo de Precio ha sido garantizado mediante una prenda sobre las Acciones, y la emisión de cheques de pago diferido en favor de la Sociedad. A la fecha de los presentes estados financieros se hizo efectivo el cobro de fecha de vencimiento 28.02.2022.

Sin perjuicio de la venta de las acciones, la Sociedad conserva su crédito contra SES por el pago de los dividendos aprobados en la asamblea de accionistas de SES de fecha 5 de julio de 2021; por un monto total de US\$ 610.000 y AR\$ 533.333.333; a pagarse, con los ajustes correspondientes, en los términos y condiciones acordados entre la Sociedad y SES en el acuerdo de reconocimiento de deuda y pago suscripto por dichas partes en fecha 6 de julio de 2021.

La venta de Sociedad produjo un resultado negativo por \$ 76,7 millones, expuesto en el estado de resultados en la línea "Resultado por venta de sociedades", habiendo considerado la Sociedad al 30 de junio de 2021 una desvalorización producida por su medición a fair value antes de la operación de \$ 1.492,2 millones, expuesta en la línea "Resultado por inversiones en sociedades". Los saldos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021 se exponen en "Créditos por venta de activos destinados a la venta" dentro del rubro "Otros Créditos" del activo no corriente y corriente, según los plazos establecidos por un monto de \$ 98.114 y \$ 661.309, respectivamente.

Venta de participación en Newbery 3431 S.A.

Con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad ha enajenado la totalidad de su participación en Newbery 3431 S.A. ("Newbery"), representativa del 50% del capital social y los votos de Newbery (las "Acciones Newbery"), de acuerdo al contrato de compraventa de Acciones Newbery suscripto en dicha fecha. El precio de las Acciones Newbery asciende a la suma de \$200, recibidos al momento de la operación, y se firmaron acuerdos accesorios que implicaron la asignación a TGLT de 30 unidades funcionales y unidades complementarias en el Emprendimiento OM Palermo, sito en Newbery 3445 y Maure 3552 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bajo los mutuos originalmente otorgados por TGLT a favor de Newbery. Las mencionadas unidades funcionales y las unidades complementarias son objeto de una prenda de créditos otorgada a favor de Banco Itaú S.A. ("Banco Itaú") en garantía del Contrato de Líneas de Crédito celebrado oportunamente entre TGLT y Banco Itaú, en reemplazo de las Acciones Newbery, originalmente prendadas en garantía del mencionado Contrato de Líneas de Crédito.

La venta de Sociedad produjo un resultado negativo por \$ 9 millones, expuesto en el estado de resultados en la línea "Resultado por venta de sociedades". Las unidades funcionales recibidas al 31 de diciembre de 2021 se exponen en "Unidades recibidas por canje" dentro del rubro "Otros Créditos" del activo no corriente y corriente, según los plazos estimados de realización por un monto de \$ 86.804 y \$ 260.410, respectivamente.

Venta de participación en América Pavilion S.A.

Con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad ha suscripto un contrato de permuta de la totalidad de su participación en América Pavilion S.A. ("América Pavilion") representativa del 20 % del capital social y los votos de América Pavilion (las "Acciones AP"), por 3 unidades funcionales del proyecto inmobiliario denominado "OM Recoleta" localizado en los siguientes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: (i) Marcelo T. de Alvear números 1.743 /1753 /1763; (ii) Avenida Callao número 1.057, y (iii) Avenida Callao números 1.061 y 1.063. Las mencionadas unidades funcionales son objeto de una prenda de créditos otorgada a favor de Banco Itaú en garantía del Contrato de Líneas de Crédito celebrado oportunamente entre TGLT y Banco Itaú, en reemplazo de las Acciones AP, originalmente prendadas en garantía del mencionado Contrato de Líneas de Crédito.

La venta de Sociedad produjo un resultado positivo por \$ 288,2 millones, expuesto en el estado de resultados en la línea "Resultado por venta de sociedades". Las unidades funcionales recibidas al 31 de diciembre de 2021 se exponen en "Unidades recibidas por canje" dentro del rubro "Otros Créditos" del activo corriente, según los plazos estimados de realización, por un monto de \$ 200.810.

Nota 44. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad

Con fecha 1° de mayo de 2021, mediante el Decreto 287/2021, ordenó la suspensión de las obras de construcción mayores a 2.500 metros cuadrados, hasta el 21 de mayo de 2021. Impactando en el cierre de las obras radicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, medida levantada 21 días después.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 225.125. Como se menciona en la Nota 47 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021 (el "Contrato de Líneas de Crédito"); luego la Sociedad recibió de Itaú Asset Management \$748.279; con lo que la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas"), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados. Al 31 de diciembre dichos pasivos se encontraban registrados dentro del rubro "Prestamos" y "Saldo con partes relacionadas" y ascendía a \$ 2.200.430 y \$ 827.247 expuestos como pasivos corrientes y no corrientes respectivamente. Por otra parte, producto del acuerdo descripto, la Sociedad deberá afrontar en el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto aproximado de US\$ 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago).

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se ve afectado por la evolución de la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina, que en principio podrían generar incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Sin embargo, la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, como la mencionada en el párrafo anterior, las renegociaciones por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII, las ventas de activos realizadas junto con las nuevas ventas de activos esperadas y la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales, permitirán cancelar ciertas pasivos corrientes y flujos de caja positivos, que junto al financiamiento recibido por parte de empresas relacionadas a los accionistas en Ponte Armelina por US\$ 1.940.000, efectuado el 7 de marzo de 2022, son suficientes para mitigar dichas incertidumbres y cumplir con los planes de negocios esperados para el próximo año.

Nota 46. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 10 de marzo de 2022.

Nota 47. Hechos posteriores**47.1 Suscripción de un Acuerdo No Vinculante**

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") una oferta para la celebración de un memorándum de entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha.

El MOU contempla un acuerdo preliminar respecto de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular TGLT en el marco del "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH ("BA") y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la "Participación en Catalinas" y la "Potencial Transacción", respectivamente), el cual no importa un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

El MOU tendrá vigencia por un plazo de treinta (30) días corridos contados desde el día de la fecha, plazo que podrá ser extendido de común acuerdo entre la Sociedad y BIA. El MOU, solo tiene por objeto dar marco al análisis de la Potencial Transacción a ser llevada a cabo entre la Sociedad y BIA como dación en pago de las sumas adeudadas por la Sociedad a BIA, quedando la celebración de la misma y la propia existencia de un compromiso entre la Sociedad y BIA sujeta a un acuerdo entre la Sociedad y BIA, contractual o precontractual, respecto de la conveniencia de celebrar la Potencial Transacción y, en tal caso, a la negociación de buena fe, preparación y suscripción de los acuerdos previos y definitivos que instrumenten la Potencial Transacción.

La Potencial Transacción estará sujeta, entre otras condiciones, a (i) la obtención por parte de la Sociedad del consentimiento de BA para la Potencial Transacción; (ii) la dispensa del incumplimiento bajo las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$20.305.100 emitidas por la Sociedad en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) informado por la Sociedad a través del Hecho Relevante y la enmienda de las Obligaciones Negociables en la medida necesaria para instrumentar la Potencial Transacción, que serán solicitadas por la Sociedad a través de una

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

solicitud de consentimiento dirigida a los tenedores de las Obligaciones Negociables a publicarse en la AIF y que deberá ser aprobada por mayoría necesaria de tenedores de las Obligaciones Negociables; y (iii) a la preparación y suscripción de los acuerdos definitivos que la instrumenten y de las correspondientes aprobaciones internas de estilo por parte de BIA y la Sociedad que resulten necesarias a tal fin.

Adicionalmente, se informa que en el MOU se acordó (i) una dispensa temporal, bajo la cual BIA, durante el Plazo de Vigencia del MOU, se abstendrá de declarar la caducidad de plazos bajo el contrato de líneas de crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada y BIA, el 19 de diciembre de 2019 (conforme fuera refinanciado y modificado con fecha 31 de marzo de 2021) en virtud del incumplimiento en el marco de dicho contrato con motivo de las Obligaciones Negociables Clase XVI; y (ii) una espera del pago de intereses compensatorios a vencerse el 20 de enero de 2022 que la Sociedad debía abonar a BIA bajo el Contrato de Líneas de Crédito, la cual se mantuvo vigente por el Plazo de Vigencia.

Dicho acuerdo fue prorrogado a su vencimiento el 18 de febrero de 2022, tomando como nueva fecha de vencimiento el 25 de febrero de 2022, fecha en donde la Sociedad emitió una nueva prórroga del MOU hasta el 9 de marzo de 2022.

47.2 Solicitud de consentimiento Obligaciones Negociables XVI

En relación con el incumplimiento informado el 31 de diciembre de 2021, y lo acordado en el memorándum de entendimiento no vinculante celebrado entre Banco Itaú Argentina S.A. y la Sociedad el 20 de enero de 2022, el 16 de febrero el Directorio de la Sociedad resolvió:

Sujeto a la obtención del consentimiento de la Mayoría Necesaria del 66%, la Sociedad solicitó a los Tenedores que presten su conformidad irrevocable para aprobar la Propuesta, mediante la suscripción del formulario de manifestación de consentimiento, y a cuyos términos y condiciones se remite, e incorpora por referencia, esta Solicitud de Consentimiento:

(i) la dispensa de los tenedores de las obligaciones negociables Clase XVI, sobre el supuesto de incumplimiento previsto en el inciso (a) de la sección "(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento" establecido por la tercer adenda al Suplemento de Prospecto de fecha 5 de octubre de 2021 ocurrido el 1° de enero de 2022 en virtud de que la Sociedad no pudo obtener el consentimiento de BA Development II GmbH para constituir la prenda en primer grado de privilegio, en beneficio de los Tenedores y en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI, sobre el certificado de participación de titularidad de la Sociedad emitido bajo el "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" tal como estaba previsto en la "Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI -- Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI", a fin de dispensar, remediar y curar dicho supuesto de incumplimiento como si nunca hubiera tenido lugar y con efecto retroactivo a la fecha de su acaecimiento;

(ii) en caso de que se celebre el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas en o antes de la fecha de vencimiento, la conformidad, de acuerdo a lo establecido en la cláusula 18 de la "Oferta de contrato de fideicomiso y cesión fiduciaria en garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI" de fecha 23 de diciembre de 2021, enviada por la Sociedad a Banco de Servicios y Transacciones S.A. (el "Fiduciario MPN") y aceptada por éste en la misma fecha (el "Fideicomiso MPN"), de los Tenedores y la autorización e instrucción al Fiduciario MPN a prestar conformidad, para que Banco Itaú Argentina S.A. reciba el 100% del pago del precio del Contrato de Compra-venta de Acciones a ser abonado por los Compradores SES, quedando expresamente establecido que el Fideicomiso MPN recibirá el 100% del pago del precio del Contrato de Compra-venta de Acciones a ser abonado por los Compradores SES el 31 de mayo de 2022; y

(iii) la conformidad de los Tenedores para realizar las modificaciones a ciertos términos y condiciones esenciales y no esenciales de las Obligaciones Negociables: En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Propuesta:

(a) suprimir en su totalidad el punto (i) del apartado "Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en los T&C Básicos -- Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI" de la Tercer Adenda;

(b) reemplazar íntegramente el apartado "(VII) Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda" de la Tercer Adenda por el siguiente: VII) Derecho de la Sociedad de Cancelar la Hipoteca Hudson "La Sociedad tendrá el derecho de cancelar la Hipoteca Hudson siempre que, antes del 1° de agosto de 2022, se hubiere acordado la venta del Inmueble Hudson a cualquier tercero y en la medida que los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, manifiesten su consentimiento de forma fehaciente con respecto a dicha venta (la "Cancelación de la Hipoteca Hudson"). En caso de producirse la Cancelación de la Hipoteca Hudson, queda expresamente establecido que (i) el precio de venta del Inmueble Hudson deberá ser aprobado por los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables; (ii) la Sociedad aplicará los fondos obtenidos de la venta del Inmueble Hudson para: (a) el 11 de agosto de 2022, cancelar el 23,33% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables en circulación incluyendo todos los intereses devengados hasta dicha fecha inclusive, dejándose expresamente establecido que, en dicha fecha, también será cancelado el 10,00% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, establecido en el inciso (i) del apartado "Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables -- Términos y Condiciones Particulares de las Obligaciones

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

116

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

Negociables Clase XVI -- Amortización en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda, respecto de la cancelación del 10% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables a realizarse el 11 de agosto de 2022, se deja expresamente establecido que la quita del 20% acordada solo será de aplicación en la medida en que, en dicha fecha, la Sociedad cumpla de forma completa y de manera íntegra y acabada (incluyendo la moneda originalmente pactada) con su obligación de pago; y (b) el 11 de febrero de 2023, cancelar el 66,66% del monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables en circulación incluyendo todos los intereses devengados hasta dicha fecha inclusive; (iii) en caso de que la Sociedad realice de forma completa y de manera íntegra y acabada la cancelación del 23,33% y 66,66% de los montos de capital adeudados bajo las Obligaciones Negociables en circulación, incluyendo todos los intereses devengados hasta dichas fechas inclusive, mencionadas en (a) y (b) precedentes, aplicará al pago a ser realizado el 11 de febrero de 2023 una quita del 20% al que se le adicionará una quita equivalente al 20% del pago del 23,33% realizado por la Sociedad el 11 de agosto de 2022; y (iv) las garantías a ser otorgadas por la Sociedad para garantizar las cancelaciones del 23,33% y 66,66% de los montos de capital adeudados bajo las Obligaciones Negociables en circulación, incluyendo todos los intereses devengados hasta dichas fechas inclusive, mencionadas en (a) y (b) precedentes, serán acordadas entre la Sociedad y los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables.”;

(c) suprimir en su totalidad el apartado “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en Caso de No Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas - Garantía de las Obligaciones Negociables Clase XVI” de la Tercer Adenda; (d) reemplazar en su totalidad el apartado “Descripción de la Garantía relativa a las Obligaciones Negociables Clase XVI en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas” de la Tercer Adenda, por el siguiente: Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por (i) el Fideicomiso MPN; y (ii) la constitución, en favor y beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables y por declaración unilateral de TGLT de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables, sujeto a que sea consentida expresamente por Banco Itaú, de una hipoteca en primer grado de privilegio sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A. (el “Inmueble Hudson” y la hipoteca que se constituya en dicho inmueble, la “Hipoteca Hudson”). El Fideicomiso MPN requirió para su constitución, de la dispensa de (i) Banco Itaú Argentina S.A. (“Banco Itaú”) bajo el contrato de líneas de crédito de fecha 10 de diciembre de 2019 (conforme fueran refinanciado mediante la enmienda del 30 de marzo de 2021); y (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, los que fueron procurados y obtenidos por la Sociedad dentro de los sesenta (60) días hábiles la implementación de la Tercer Adenda. Adicionalmente, y con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad de forma simultánea con la constitución de la Hipoteca Hudson, constituirá en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, y en beneficio de los tenedores, una fianza bancaria a primera demanda a ser otorgada por Banco Itaú por un importe suficiente para efectuar el pago de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, al cual se aplicará una quita del 20,00%. Dicha fianza bancaria a primera demanda a ser otorgada por Banco Itaú, en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, y en beneficio de los tenedores, estará constituida o pactada para ser pagada dentro de la República

Argentina en Pesos, considerándose importe suficiente para dicha fianza, al equivalente en pesos del monto nominal adeudado (calculado al tipo de cambio de referencia informado por el Banco Central en virtud de la Comunicación “A” 3500 (o la que en el futuro la reemplace), correspondiente al Día Hábil inmediatamente anterior al otorgamiento de la fianza bancaria) multiplicado por un coeficiente de 1,30 (el “Monto Máximo Afianzado”, y la fianza bancaria, la “Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022”), quedando expresamente establecido que la quita del 20% acordada solo será de aplicación en la medida en que, en dicha fecha, la Sociedad cumpla de forma completa y de manera íntegra y acabada (incluyendo la moneda originalmente pactada) con su obligación de pago. Queda expresamente entendido también que la existencia de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 no cancela la obligación de la Sociedad de cancelar las Obligaciones Negociables en la moneda pactada, ni implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de dicha obligación, si por operación de fluctuaciones cambiarias o cualquier otro motivo, el monto afianzado no fuere suficiente para cancelar completamente dichas obligaciones en la moneda pactada; (ii) no limitará de manera alguna la plena responsabilidad de la Sociedad para con los Tenedores, y (iii) no implicará la extinción de las Obligaciones Negociables. Por el contrario, todas y cada una de las obligaciones de pago de la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables subsistirán con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo pago completo según sus términos, teniendo la Garantía del Pago de Capital de agosto 2022 carácter de mero accesorio respecto de las mismas. Banco de Servicios y Transacciones S.A., como agente de la garantía, será el responsable exclusivo de efectuar cualquier reclamo o requerimiento de pago en beneficio de los tenedores bajo la Garantía del Pago de Capital de agosto de 2022. En dicho caso, Banco Itaú quedará eximido de todo tipo de responsabilidad respecto al cumplimiento de las obligaciones garantizadas en el marco de la Garantía del Pago de Capital de Agosto de 2022 una vez depositadas las sumas en pesos solicitadas por Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en la cuenta de pago que éste le indique, por hasta el Monto Máximo Afianzado.

(d) En caso que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Propuesta, a fin de suprimir las referencias a la “liberación de la Prenda” del apartado “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables -- Términos y

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

117

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Hechos posteriores (continuación)

Condiciones Particulares de las Obligaciones Negociables Clase XVI -- Amortización en Caso de Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas -- de la Tercer Adenda, se reemplazará íntegramente el párrafo donde se encontraban dichas referencias de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: Con respecto al pago mencionado en el punto (i) anterior, la Sociedad de forma simultánea con la constitución de la Hipoteca Hudson, constituirá en favor de los tenedores y en garantía de ese 10,00% del monto de capital pagadero con fecha 11 de agosto de 2022, la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022. Queda expresamente entendido también que la existencia de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 no cancela la obligación de la Sociedad de cancelar las Obligaciones Negociables en la moneda pactada, ni implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de dicha obligación, si por operación de fluctuaciones cambiarias o cualquier otro motivo, el monto afianzado no fuere suficiente para cancelar completamente dichas obligaciones en la moneda pactada; (ii) no limitará de manera alguna la plena responsabilidad de la Sociedad para con los Tenedores, y (iii) no implicará la extinción de las Obligaciones Negociables. Por el contrario, todas y cada una de las obligaciones de pago de la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables subsistirán con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo pago completo según sus términos, teniendo la Garantía del Pago de Capital de agosto 2022 carácter de mero accesorio respecto de las mismas.

(e) suprimir en su totalidad el apartado "(IV) Términos y Condiciones Aplicables en caso de No Acuerdo con Itaú Sobre la Participación en Catalinas" de la Tercer Adenda.

(f) suprimir las referencias a la "Prenda" del apartado "(VII) Derecho de la Sociedad de liberar de la Garantía a la Prenda" de la Tercer Adenda se reemplazará dicho apartado en su totalidad, incluido el título del mismo, de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (VII) Derecho de la Sociedad de Concretar el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas La Sociedad tendrá el derecho de concretar el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas sin necesidad de consentimiento adicional de los Tenedores siempre y cuando, en o antes del 31 de marzo de 2022, Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. ("Itaú Asset Management") hayan aceptado adquirir de la Sociedad la Participación en Catalinas (en las proporciones que se establecerán en dicho acuerdo) y como consecuencia del acuerdo se den conjuntamente las siguientes condiciones: (A) al menos el 85,00% de las obligaciones financieras en concepto de capital e intereses devengados de la Sociedad, en forma conjunta, con: (i) Banco Itaú bajo el contrato de línea de crédito de fecha 19 de diciembre de 2019 (conforme fuera refinanciado mediante la enmienda del 31 de marzo de 2021), y (ii) Argentum Investments V LLC bajo la obligación negociable privada suscripta por un monto de US\$6.000.000; fueran canceladas; B) a partir del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables adeudado a esa fecha incluyendo todos los intereses capitalizados hasta dicha fecha inclusive, al cual se aplicará una quita del 20,00%, que la Sociedad deberá hacer el 11 de agosto de 2022, y siempre y cuando la Sociedad haya cancelado todas las obligaciones a su cargo bajo la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022, se liberen todas las garantías reales otorgadas bajo las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú, salvo aquellas garantías (excluido cualquier gravamen hipotecario sobre el Inmueble Hudson) que garanticen el saldo remanente de las obligaciones financieras de la Sociedad con Banco Itaú, Banco Itaú Uruguay S.A. e Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch, y que le otorguen un ratio de cobertura menor o igual a 1.00x sobre el monto de capital remanente pendiente de pago a Banco Itaú Argentina S.A. Banco Itaú Uruguay S.A. e Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch.(C) que, se instrumente la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, y simultáneamente con dicha terminación, se constituya la Hipoteca Hudson y se otorgue la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022; (D) que, simultáneamente con la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, se celebre una modificación al Fideicomiso Catalinas entre Banco Itaú, Itaú Asset Management, BA Development II GmbH y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario financiero, a fin de posibilitar la participación de Banco Itaú e Itaú Asset Management como continuadores en la titularidad de la Participación Catalinas (el acuerdo con Banco Itaú e Itaú Asset Management incluyendo todas las condiciones enumeradas en el presente apartado, el "Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas").

(g) suprimir las referencias a la "Prenda" del apartado "(VIII) Derecho de la Sociedad de vender la Participación en Catalinas" de la Tercer Adenda, se reemplazará dicho apartado en su totalidad de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: La Sociedad tendrá el derecho, siempre que no se hubiera concretado el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas de (i) vender la Participación en Catalinas a un tercero que no tenga vinculación con Banco Itaú ni esté financiado por Banco Itaú antes del 1º de agosto de 2022 (esa venta, la "Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero"); y (ii) celebrar un acuerdo de terminación del Contrato de Cesión Pasiva previo cumplimiento de lo establecido en el final de este párrafo pero sin necesidad de consentimiento adicional por parte de los Tenedores si ocurre la Venta de la Participación en Catalinas a un Tercero. En este supuesto, serán de aplicación para las Obligaciones Negociables los T&C Básicos. En este caso además, simultáneamente con la Venta de la Participación en Catalinas y con la terminación del Contrato de Cesión Pasiva, la Sociedad deberá constituir en favor de los Tenedores y en garantía de las cuotas de amortización a vencer hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables en las fechas previstas en los T&C Básicos y en términos a satisfacción razonable de los Tenedores, un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea por un importe suficiente para efectuar el pago de esas amortizaciones. Este depósito de garantía, fideicomiso de dinero, fianza bancaria a primera demanda o carta de crédito stand-by de un banco de primera línea, podrá estar constituido o pactado para ser pagado, según corresponda, fuera de la República en dólares estadounidenses o dentro de la República en pesos, pero en este último caso, solo se considerará importe suficiente, al monto nominal adeudado multiplicado por un coeficiente de 1,30 o si se tratare de instrumentos dólar linked el coeficiente será de 1,10.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

(h) reemplazar la definición de “Deuda Financiera Permitida” establecida en el apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – (ix) Ciertas definiciones” de la Tercer Adenda por la siguiente: “Deuda Financiera Permitida” significa (a) uno o más Endeudamientos Financieros de la Sociedad por un monto total conjunto de capital que no supere en cualquier fecha (considerado el tiempo transcurrido desde la Fecha Límite como un único período) el monto mayor entre (i) Dólares seis millones (US\$6.000.000) (o su equivalente en Pesos) y (ii) el 50 % del EBITDA del Período Móvil finalizado en dicha fecha (o si dicha fecha no es el último día de un trimestre económico de la Sociedad, finalizado el último día del último trimestre económico de la Sociedad finalizado inmediatamente antes de dicha fecha); y (b) Deuda Subordinada.

(i) suprimir el compromiso previsto en el inciso (vi) “Modificación del Contrato de Fideicomiso Catalinas” del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables” de la Tercer Adenda.

(j) a fin de que la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 sea considerada como un Gravamen Permitido, se reemplazarán íntegramente los incisos (a), y (l) del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – (vii) Gravámenes” de la Tercer Adenda, de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (a) Gravámenes constituidos en razón de la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022 y de la Hipoteca Hudson; (b) y cualquier renovación de los Gravámenes indicados en (a) a (k); así como modificación y/o enmienda de Gravámenes existentes que se otorguen en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo con Itaú sobre la Participación en Catalinas;

(k) suprimir la referencia a “la Prenda” del inciso (i) del apartado “(V) Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento” de la Tercer Adenda, se reemplazará íntegramente el inciso donde se encontraba dicha referencia de modo tal que quede redactado de la siguiente manera: (i) la falta de entrada en vigencia del

Fideicomiso MPN, de las cesiones de derechos que se prevén en el apartado “(l) Términos y Condiciones Básicos de las Obligaciones Negociables Clase XVI” de la presente Adenda al Suplemento de Prospecto en un plazo máximo de los sesenta (60) días hábiles contados a partir del 4 de octubre de 2021;

(l) En caso que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta, los Tenedores dejan expresamente establecido que si por cualquier circunstancia no fuera posible cancelar la hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble Hudson constituida en favor de Banco Itaú con fecha 19 de diciembre de 2019, en o antes del 31 de marzo de 2022 y, simultáneamente, constituir la Hipoteca Hudson para dar lugar a la rescisión del acuerdo de cesión pasiva celebrado en virtud de la Oferta de cesión pasiva en garantía del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración “Catalinas I” - N° 1/2020 emitida por TGLT con fecha 11 de febrero de 2020, que fuera aceptada en la misma fecha por Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía (la “Terminación de la Cesión Pasiva”), las Manifestaciones de Consentimiento recibidas quedarán automáticamente sin efecto y se tendrán por no presentadas y por automáticamente y de pleno derecho vigente el status quo ante a la Propuesta y, en consecuencia, el consentimiento de la Mayoría Necesaria para la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta carecerá de todo efecto y validez y se tendrá por no otorgado, sin responsabilidad alguna para la Sociedad ni para los Tenedores (la “Condición Resolutoria”).

(m) se utilizará el mecanismo previsto en el apartado “Asamblea - Modificaciones a los Términos y Condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables” de la Sección “Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables” del Suplemento de Prospecto, y de conformidad con lo previsto por el Artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, para realizar la modificación de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, en virtud del cual la Sociedad podrá implementar la Propuesta con respecto a las Obligaciones Negociables, sin necesidad de convocar a una asamblea de obligacionistas, en la medida que los Tenedores que representen al menos el 66% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, manifiesten su consentimiento de forma fehaciente con respecto a la implementación de la Propuesta.

(n) Requerir a los Tenedores a que autoricen e instruyan a (i) los funcionarios de la Sociedad y del agente de la garantía (según corresponda) que ésta designe a suscribir toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para constituir la Hipoteca Hudson; (ii) Banco de Servicios y Transacciones S.A. para que (a), en su carácter de agente de la garantía de la Cesión Pasiva, a suscribir con la Sociedad toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para celebrar la Terminación de la Cesión Pasiva; (b), en carácter de agente de la garantía, suscriba con la Sociedad y con Banco Itaú toda la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para constituir la Garantía del Pago de Capital de Agosto 2022; y (c) en carácter de Fiduciario MPN, suscriba la documentación que resulte necesaria y/o conveniente para otorgar la Conformidad de Pago, y cualquier otro documento que evidencie el consentimiento del Tenedor a la Propuesta, y a realizar cualquier otro acto adicional que resulte necesario o conveniente para implementar dichas modificaciones, incluyendo cualquier presentación adicional y la obtención de cualquier certificación notarial, bancaria o judicial de firmas o de personería del Tenedor.

En caso de que la Sociedad obtenga el consentimiento de la Mayoría Necesaria y siempre y cuando no se configure la Condición Resolutoria, la Dispensa del Incumplimiento, la Conformidad de Pago y la Propuesta serán concluyentes y obligatorias para todos los Tenedores, hayan efectuado la Manifestación de Consentimiento o no, y también lo será para todos los futuros tenedores de las

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

Obligaciones Negociables.

El 22 de febrero de 2022, la Sociedad informo que obtuvo en los plazos establecidos, el consentimiento de los Tenedores que representan el 75,4% del monto del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 66% requerido en la Tercer Adenda a los efectos de implementar la propuesta que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento

47.3 Suscripción Acuerdo Marco

Con fecha 2 de marzo, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumente la transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la "Participación Catalinas") emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos que la Sociedad deba celebrar para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplan, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de

2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a TGLT de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de TGLT del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC ("Argentum") ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre TGLT e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad.

La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta en el día de la fecha y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha. Asimismo, algunos de los acuerdos previos y definitivos que la Sociedad debe celebrar para el perfeccionamiento de la Transacción han sido suscriptos en el día de la fecha, incluyendo, la oferta de dación en pago y cesión de la posición contractual de la Participación Catalinas remitida por TGLT a Banco Itaú e Itaú Asset Management, la cual fue aceptada por dichas entidades en el día de la fecha. Tanto el acuerdo marco como los restantes documentos suscriptos en el día de la fecha se encuentran sujetos a diversas condiciones de cierre y al perfeccionamiento de ciertos actos allí contemplados.

Asimismo, conforme lo establecido en la Propuesta, (a) una vez celebrada la Terminación de la Cesión Pasiva y cancelada la Hipoteca en Favor de Itaú, se constituirá hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.; y (b) deberá otorgarse un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables a ser realizado el 11 de agosto de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)**47.4 Cierre Acuerdo Marco**

Con fecha 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A., con fecha 2 de marzo de 2022, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A., de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

En el marco de la Transacción: (i) TGLT transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) TGLT recibió de Itaú Asset Management \$748.279.516; (iv) la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas"), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de US\$ 544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados; (v) que para llevar a cabo la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, la Sociedad y Argentum, celebraron ciertos acuerdos a través de los cuales Argentum dispuso a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y consintió la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad; (vi) atento la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, se suscribió la documentación necesaria para el otorgamiento de un consentimiento de la Sociedad a la reducción de la Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch bajo la cual se encuentran garantizadas las Obligaciones Negociables Privadas y se celebró una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre TGLT e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso efectuado por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; (vii) se canceló la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (viii) se realizaron las enmiendas, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (ix) se rescindieron ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; y (x) se rescindió el contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$ 20.305.100.

La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; (ii) en el día de la fecha, Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; y (iii) en el día de la fecha, la Sociedad constituyó, por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

47.5 Operación con parte relacionada

El 7 de marzo de 2022, Ponte Armelina S.A. ("PASA"), como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento").

Como consecuencia del Contrato de Financiamiento los Acreedores otorgarán a PASA, un financiamiento por hasta US\$ 1.940.000, el cual estará afianzado por TGLT Uruguay S.A., con vencimiento el 31 de marzo de 2022 con una tasa de interés fija nominal anual del 12,00%. Los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por PASA, principalmente, a la financiación de capital de trabajo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

El Contrato de Financiamiento será garantizado, entre otras, por (a) una ampliación y enmienda a la prenda en primer grado y sin desplazamiento sobre el 100% de las acciones de PASA; y (b) una ampliación y enmienda a la cesión fiduciaria en garantía celebrada entre TGLT S.A., en calidad de fiduciante, Promotora Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, y los Acreedores, en calidad de beneficiarios, como así también por el otorgamiento por parte de PASA y TGLT Uruguay S.A. de pagarés en favor de los Acreedores.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, además de los mencionados anteriormente que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

122

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	165.683	207.912
Activos intangibles	6	2.324	2.360
Propiedades de inversión	7	60.046	75.124
Inversiones en sociedades	8	4.630.861	8.555.354
Plusvalía	9	2.263.862	2.263.862
Inventarios	11	3.363.793	3.732.068
Créditos con partes relacionadas	32	893.627	854.900
Activos por Impuesto	12	123.023	281.610
Activos del contrato		4.174	4.174
Otros créditos	13	146.236	8.593
Créditos por ventas	14	393.924	498.328
Total del activo no corriente		12.047.553	16.484.285
Activo corriente			
Inventarios	11	1.005.067	213.733
Otros créditos	13	2.211.522	1.336.630
Créditos con partes relacionadas	32	578.748	1.156.402
Créditos por ventas	14	2.015.158	2.210.186
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	114.303	234.068
Total del activo corriente		5.924.798	5.151.019
Total del activo		17.972.351	21.635.304
PATRIMONIO		4.497.164	7.506.708
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas con partes relacionadas	32	22	127.366
Otras cuentas por pagar	17	48.488	26.457
Pasivos del contrato	16	4.380.149	4.703.915
Préstamos	18	2.821.992	4.364.037
Otras cargas fiscales	19	25.719	57.370
Deudas comerciales	22	44.764	-
Total del pasivo no corriente		7.321.134	9.279.145
Pasivo corriente			
Provisiones	20	309.483	409.977
Otras cuentas por pagar	17	46.033	166.656
Pasivos del contrato	16	831.775	558.550
Deudas con partes relacionadas	32	1.050.694	912.678
Préstamos	18	1.485.628	758.625
Otras cargas fiscales	19	67.030	100.740
Remuneraciones y cargas sociales	21	358.746	323.027
Deudas comerciales	22	2.004.664	1.619.198
Total del pasivo corriente		6.154.053	4.849.451
Total del pasivo		13.475.187	14.128.596
Total del patrimonio y del pasivo		17.972.351	21.635.304

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

124

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por actividades ordinarias	24	6.399.575	4.452.134
Costo de las actividades ordinarias	25	(4.991.072)	(3.436.875)
Resultado bruto		1.408.503	1.015.259
Gastos de comercialización	27	(385.360)	(271.506)
Gastos de administración	28	(813.168)	(672.948)
Otros gastos operativos	26	(309.875)	(262.628)
Otros gastos		(36)	(73.530)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(15.078)	(27.212)
Otros ingresos y egresos, netos	29	(149.186)	(254.297)
Resultado operativo		(264.200)	(546.862)
Resultado de inversiones en sociedades		(2.812.366)	(691.640)
Resultado por ventas de sociedades		202.483	-
Resultados financieros y por tenencia netos		-	-
Diferencias de cambio	30	(508.118)	(440.906)
Ingresos financieros	30	452.556	754.030
Costos financieros	30	(1.390.656)	(3.636.201)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.377.015	1.641.504
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(2.943.286)	(2.920.075)
Impuesto a las Ganancias	31	(55.224)	(907.334)
Resultado del ejercicio		(2.998.510)	(3.827.409)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(11.034)	(219.711)
Total Otro resultado integral		(11.034)	(219.711)
Resultado integral total del ejercicio		(3.009.544)	(4.047.120)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(3,23)	(4,86)
Diluido		(3,23)	(2,34)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

125

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 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	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	2.286.859	9.752	26.787.409	(506)	13.570	30.012.322	(118.347)	(1.113.863)	1.275	24.256	(21.298.935)	(7.506.708)
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	(21.259.834)	-	(13.570)	(21.273.404)	-	-	(1.275)	(24.256)	21.298.935	-
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.034)	-	-	(2.998.510)	(3.009.544)
-Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.034)	-	-	(2.998.510)	(3.009.544)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	915.238	2.286.859	9.752	5.527.575	(506)	-	8.738.918	(118.347)	(1.124.897)	-	-	(2.998.510)	4.497.164

(2) Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2020 y los resultados no asignados acumulados.

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2020	250.733	1.657.584	9.752	25.469.834	(506)	181.708	27.569.105	(118.347)	(894.152)	1.275	24.256	(17.471.524)	9.110.613
Acciones preferidas clase A y B (1)	614.705	580.979	-	(850.922)	-	-	344.762	-	-	-	-	-	344.762
Canje de acciones ordinarias (1)	49.800	48.296	-	2.000.359	-	-	2.098.455	-	-	-	-	-	2.098.455
Canje de acciones	-	-	-	168.138	-	(168.138)	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.827.411)	(3.827.411)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.711)	-	-	-	(219.711)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.711)	-	-	(3.827.411)	(4.047.122)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	915.238	2.286.859	9.752	26.787.409	(506)	13.570	30.012.322	(118.347)	(1.113.863)	1.275	24.256	(21.298.935)	7.506.708

Las notas que se acompañan forman parte de los estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 de DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(2.998.510)	(3.827.409)
Impuesto a las ganancias	55.224	907.334
Resultado de inversiones permanentes	2.812.366	911.351
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	43.661	49.630
Amortizaciones activos intangibles	36	73.528
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	15.078	27.212
Diferencia de cambio e intereses devengados	92.317	2.359.186
Valor actual de activos y pasivos	(142.337)	(3.813)
Previsión juicios	(43.974)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(11.034)	(219.711)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(78.996)	(1.935.313)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	299.432	570.075
Otros créditos	(75.262)	456.473
Créditos con partes relacionadas	538.927	2.425.751
Inventarios	(423.059)	(176.499)
Activos por impuestos	158.587	979.647
Deudas comerciales	430.230	(834.839)
Remuneraciones y cargas sociales	35.719	(70.866)
Otras cargas fiscales	(120.585)	(656.136)
Saldos con partes relacionadas	10.672	(501.295)
Pasivos del contrato	(50.541)	(62.861)
Provisiones	(56.520)	347.148
Otras cuentas por pagar	(98.592)	1.433.763
Flujo neto de efectivo aplicado a / (generado por) las actividades de operación	392.839	2.252.356
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(3.138)	(8.752)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(743)
Pagos por compras de acciones de sociedades	-	(3.326.616)
Cobros por propiedades, planta y equipo	1.706	-
Cobros de ventas de otros activos	-	147.097
Cobros por venta de sociedades	179.644	-
Cobro de dividendos de sociedades asociadas	137.547	156.981
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades de inversión	315.759	(3.032.033)
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	(907.359)	(386.836)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(907.359)	(386.836)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	(198.761)	(1.166.513)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	78.996	293.809
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	234.068	1.106.770
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)	114.303	234.066

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2021 y terminado el 31 de diciembre de 2021. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2020, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 10 de marzo de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

128

Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
 Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2021	12.332	8.198	94.412	43.853	4.352	265.840	39.240	468.227
Adquisiciones	-	3.138	-	-	-	-	-	3.138
Bajas	-	-	-	(1.706)	-	-	-	(1.706)
Total	12.332	11.336	94.412	42.147	4.352	265.840	39.240	469.659
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2021	(8.549)	(4.984)	(76.440)	(33.482)	(4.352)	(108.039)	(24.469)	(260.315)
Depreciaciones	(912)	(2.049)	(6.298)	(5.299)	-	(24.502)	(6.307)	(45.367)
Disminuciones	-	-	-	1.706	-	-	-	1.706
Total	(9.461)	(7.033)	(82.738)	(37.075)	(4.352)	(132.541)	(30.776)	(303.976)
Valor residual Dic 31, 2021	2.871	4.303	11.674	5.702	-	133.299	8.464	165.683

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2020	12.332	5.134	94.412	44.792	4.352	265.840	33.553	460.415
Adquisiciones	-	3.064	-	-	-	-	5.687	8.751
Bajas	-	-	-	(939)	-	-	-	(939)
Total	12.332	8.198	94.412	43.853	4.352	265.840	39.240	468.227
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2020	(7.186)	(3.624)	(70.105)	(27.008)	(4.065)	(82.974)	(16.483)	(211.445)
Depreciaciones	(1.363)	(1.360)	(6.335)	(7.233)	(287)	(25.065)	(7.986)	(49.629)
Disminuciones	-	-	-	759	-	-	-	759
Total	(8.549)	(4.984)	(76.440)	(33.482)	(4.352)	(108.039)	(24.469)	(260.315)
Valor residual Dic 31, 2020	3.783	3.214	17.972	10.371	-	157.801	14.771	207.912

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

129

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2021	17.487	983	199.734	218.204
Adquisiciones	-	-	-	-
Total	17.487	983	199.734	218.204
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2021	(15.874)	(236)	(199.734)	(215.844)
Amortizaciones	(32)	(4)	-	(36)
Total	(15.906)	(240)	(199.734)	(215.880)
Valor residual Dic 31, 2021	1.581	743	-	2.324

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos Contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2020	17.487	240	199.734	217.461
Adquisiciones	-	743	-	743
Total	17.487	983	199.734	218.204
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2020	(14.996)	(216)	127.104	(215.844)
Amortización	(878)	(20)	72.630	(73.528)
Disminuciones	-	-	-	-
Total	(15.874)	(236)	199.734	(215.844)
Valor residual Dic 31, 2020	1.613	747	-	2.360

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	Total
Al 1º de enero de 2021	75.124	75.124
Ajustes por medición a valor razonable	(15.078)	(15.078)
Ventas del ejercicio	-	-
Total al 31 de diciembre de 2021	60.046	60.046

	Para apreciación de capital (1)	Total
Al 1º de enero de 2020	102.336	102.336
Ajustes por medición a valor razonable	(27.212)	(27.212)
Ventas del ejercicio	-	-
Total al 31 de diciembre de 2020	75.124	75.124

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

130

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.232	7.331
Grupo Farallón – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E.		37	-
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE		467	-
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	10	2.015.666	1.897.113
La Maltería S.A.U.	10	1.319.092	2.312.031
Limp Ar Rosario S.A.	10	164.733	226.044
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	272.933	205.656
Marina Río Luján S.A.	10	852.701	1.126.129
SES S.A.	10	-	2.781.050
Total Inversiones en sociedades		4.630.861	8.555.354

La sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2021 un pasivo por \$ 22 GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE y \$ 275.647 con TGLT Uruguay S.A., dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 32).

La Sociedad durante el ejercicio ha vendido sus participaciones en SES S.A., América Pavilion S.A. y Newbery 3421 S.A., ver Nota 43.4 de los estados financieros consolidados.

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	La Maltería S.A.	SES S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Bicentenario
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2021	1.126.129	2.312.031	2.781.050	205.656	1.897.113	226.044	7.331	-	-
Movimientos del ejercicio:									
Resultado de Inversiones permanentes	(334.410)	(743.496)	(18.951)	67.277	20.831	33.682	(2.099)	6	142
Ajustes de ejercicios anteriores	-	-	-	-	7.107	-	-	31	325
Ajuste de Normas contables	60.982	(249.443)	-	-	90.615	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(42.554)	-	-	(94.993)	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	(1.492.253)	-	-	-	-	-	-
Transf Activos destinados a la Venta	-	-	(1.227.292)	-	-	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2021	852.701	1.319.092	-	272.933	2.015.666	164.733	5.232	37	467

Nota 9. Plusvalía

	Evolución	Total
Valor residual Dic 31, 2020	2.263.862	2.263.862
Pérdida por deterioro	-	-
Valor residual Dic 31, 2021	2.263.862	2.263.862

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

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

131

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido							Patrimonio neto	Porcentaje de participación
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio		
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)		2.015.666	1.897.113	Desarrollos inmobiliarios	25 de Mayo 359, piso 11° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2021	993.361	4.410	3.650.982	47,753%
Marina Río Luján S.A. (1) y (4)	\$100 de 1 voto c/u	852.701	1.126.129	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2021	384.539	(733.813)	1.753.137	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(275.646)	(28.146)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2021	18.778	(216.056)	(275.646)	100%
SES S.A. (1)	\$ de 1 voto c/u	-	2.781.050	Constructora	Cerrito 1070 - Piso 9º Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2021	-	-	-	0%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	164.733	226.044	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2021	5.680	(59.791)	669.538	40%
América Pavilion S.A. (1) y (2)	\$1 de 1 voto c/u	-	(91.196)	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/05/2021	400	-	-	0%
Newbery 3431 S.A. (1) y (2)	\$1 de 1 voto c/u	-	(6.198)	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260. Piso 3. Oficina 318 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2021	400	(10.952)	(12.395)	0%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	272.933	205.656	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2021	45.406	131.916	535.162	51%
La Maltería S.A.U. (3)	\$100 de 1 voto c/u	1.319.092	2.312.031	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	30/06/2021	195.955	(564.071)	966.123	100%

(1) Información según estados contables confeccionados sin considerar la Resolución Técnica N° 26.

(2) Sociedades vendidas al 31 de diciembre 2021. Saldos al 31 de diciembre 2020 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	3.056.339	2.869.953
Metra Puerto Norte	556.482	1.163.239
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(76.192)	(301.124)
Astor San Telmo	(172.836)	-
Subtotal Inventarios – No corrientes	3.363.793	3.732.068
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	17.632	19.663
Forum Alcorta	21.490	36.279
Metra Puerto Norte	1.277.296	-
Otros Proyectos	1.278	1.278
Proyectos en Construcción		
Metra Puerto Norte	-	452.005
Deterioros		
Forum Alcorta	(21.490)	(36.279)
Metra Puerto Norte	(291.139)	(259.213)
Subtotal Inventarios – Corrientes	1.005.067	213.733
Total Inventarios	4.368.860	3.945.801

(*) Ver Nota 41 a los estados financieros consolidados.

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

No corrientes	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2		
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2021	2.869.953	862.115		
Traspaso a Corriente	-	(517.269)		
Altas del ejercicio				
Servicios Contratados	23.754	85.919		
Gastos generales de obra	136.729	758		
Provisiones del Comitente	-	-		
Sueldos y Cargas Sociales	23.272	4.494		
Otros conceptos	2.631	15		
Recupero/(Pérdida) por actualización de deterioros	(172.836)	44.258		
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021	2.883.503	480.290		
Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2021	19.663	192.792	-	1.278
Traspaso a Corriente	-	-	517.269	-
Altas del ejercicio				
Servicios Contratados	299	884	128.232	-
Gastos generales de obra	497	7	1.137	-
Provisiones del Comitente	929	-	-	-
Sueldos y Cargas Sociales	1.822	-	6.741	-
Otros conceptos	-	-	23	-
Entregas del ejercicio	(5.578)	(9.677)	-	-
Recupero del deterioro	-	82.362	66.387	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2021	17.632	266.368	719.789	1.278

Nota 12. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias		97.562	143.918
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	62.854
Impuesto diferido	31	19.614	74.838

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Total Activos por Impuestos	123.023	281.610
------------------------------------	----------------	----------------

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		98.114	-
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	382
Depósitos en garantía en moneda extranjera	35	-	8.211
Unidades recibidas por canje		86.804	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(38.682)	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		146.236	8.593
Corrientes			
Anticipos a proveedores en moneda nacional		689.289	952.956
Anticipos a proveedores en moneda extranjera		-	-
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta moneda extranjera	35	36.874	40.907
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		669.024	-
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión		61.625	80.879
Crédito por canjes		-	110.689
Créditos impositivos UTES		16.871	8.309
Créditos varios UTES		13.778	41.972
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	5.129	-
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.101	3
Depósitos judiciales		33.738	19.085
Depósitos judiciales en moneda extranjera	35	1.030	1.555
Diversos en moneda nacional		12.582	19.141
Diversos en moneda extranjera	35	25.630	31.680
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	2
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		11	17
Gastos a recuperar		23.524	20.200
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		25.862	37.752
Gastos a rendir en moneda nacional		4.305	45
Gastos a rendir en moneda extranjera	35	760	1.147
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		-	32.421
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	35	-	2.088
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		9.310	14.261
Impuestos Previsionales		9.029	18.170
Préstamos otorgados		-	213
Seguros a devengar en moneda extranjera	35	-	186
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		-	(97.048)
Unidades recibidas por canje		571.049	-
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.211.522	1.336.630
Total Otros créditos		2.357.758	1.345.223

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		53.762	80.380
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		340.162	417.948

134

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale

Presidente

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		393.924	498.328
Corrientes			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.609.783	1.938.471
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		202.084	98.295
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	10	12
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		259.002	226.261
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	35	2.178	2.693
Provisión deudores Incobrables en moneda nacional		(57.899)	(55.030)
Provisión deudores Incobrables en moneda extranjera	35	-	(516)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		2.015.158	2.210.186
Total Créditos por ventas		2.409.082	2.708.514

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	1.188.726	1.464.316
De 3 a 6 meses	127.720	10.838
De 6 a 9 meses	6.065	26.433
De 9 a 12 meses	7.072	27.770
Más de 12 meses	393.924	80.379
Sin plazo establecido	1.370	12
Vencido		
Hasta 3 meses	437.281	234.255
De 3 a 6 meses	28.616	27.633
De 6 a 9 meses	38.590	29.025
De 9 a 12 meses	33.406	25.352
Más de 12 meses	146.312	782.501
Total	2.409.082	2.708.514

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Caja en moneda nacional		1.249	1.405
Bancos en moneda nacional		22.916	38.561
Bancos en moneda extranjera	35	12.559	2.124
Bonos y títulos en moneda nacional		8.947	39.722
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		68.632	152.256
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		114.303	234.068

135

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos del contrato

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes		
Cobros anticipados	4.402.574	4.787.161
Impuesto al valor agregado	(121.964)	(181.830)
Fondo de equipamiento	8.505	7.562
Fondo operativo	15	3
Otros pasivos del contrato	91.019	91.019
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	4.380.149	4.703.915
Corrientes		
Cobros anticipados	834.394	537.742
Impuesto al valor agregado	(16.322)	(5.647)
Fondo de equipamiento	10.989	22.339
Fondo operativo	2.714	4.116
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	831.775	558.550
Total Pasivos del contrato	5.211.924	5.262.465

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes		
Astor San Temo	4.002.485	3.848.305
Metra Puerto Norte 2	377.664	855.610
Subtotal Pasivos del contrato no corrientes	4.380.149	4.703.915
Corrientes		
Metra Puerto Norte 2	566.497	-
Metra Puerto Norte 1	13.771	45.432
Astor Palermo	10.803	16.310
Segmento Construcción	240.704	496.808
Total Pasivos del contrato corrientes	831.775	558.550

Nota 17. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
No corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	35	11.071	26.457
Ingresos diferidos		34.303	-
Otros pasivos		3.114	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		48.488	26.457
Corrientes			
Acreedores varios en moneda nacional		6.579	9.930
Acreedores varios en moneda extranjera	35	15.241	65.995
Provisión honorarios al Directorio		5.886	12.854
Dividendos a pagar en efectivo		-	445
Aportes a suscribir		7	-
Otros pasivos		6.746	31.265
Otros pasivos – UTES		11.574	38.341
Ingresos diferidos		-	7.826
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		46.033	166.656
Total Otras cuentas por pagar		94.521	193.113

136

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	1.992.956	2.403.004
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		827.247	1.959.287
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	1.789	1.746
Subtotal Préstamos – No Corrientes		2.821.992	4.364.037
Corrientes			
Adelantos en cuenta corriente		14.429	62.099
Adelantos en cuenta corriente moneda extranjera	35	-	359
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		1.468.353	415.844
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	877	277.799
Arrendamiento financiero en moneda nacional		-	689
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	1.969	1.835
Subtotal Préstamos – Corrientes		1.485.628	758.625
Total Préstamos		4.307.620	5.122.662

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

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Saldos al inicio	5.122.659	6.823.280
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.731.234)	(1.811.346)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	66.960	2.543.157
Cambio Pasivo ON	(251.098)	-
Intereses devengados	1.085.698	1.169.041
Efectos de la variación del tipo de cambio	451.991	811.314
Adelantos en cuenta corriente	(22.943)	62.458
Pagos de capital	(230.780)	(142.041)
Pagos de intereses	(118.365)	(631.851)
Retenciones según contratos	(65.268)	-
Conversión de Obligaciones Negociables	-	(3.701.350)
Saldos al cierre	4.307.620	5.122.662

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

Nota 19. Otras cargas fiscales

No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Plan de pagos impuestos municipales	248	2.592
Plan de pagos impuestos nacionales	25.471	54.778
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	25.719	57.370

137

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales (continuación)

Corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Retenciones y percepciones a depositar	23.483	21.177
Impuesto sobre los Bienes Personales	8.155	12.726
Impuesto al valor agregado	1.485	-
Impuesto a los Ingresos Brutos	16.261	9.620
Impuesto a los Sellos	-	2.228
Impuestos provinciales	2.025	3.057
Plan de pagos impuestos nacionales	4.659	15.284
Plan de pagos impuestos provinciales	-	-
Plan de pagos impuestos municipales	1.499	2.969
Otras cargas fiscales UTES	1.522	762
Provisión impuestos nacionales	7.941	32.917
Subtotal Otras cargas fiscales- Corrientes	67.030	100.740
Total Otras cargas fiscales	92.749	158.110

Nota 20. Provisiones

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
En moneda nacional		
Saldos al inicio	409.977	231.169
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(138.365)	-
Altas (I)	102.224	208.091
Recuperos (I)	-	-
Utilización durante el ejercicio	(64.353)	(29.283)
Total Provisiones	309.483	409.977

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

Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos a pagar	138.642	98.557
Cargas sociales a pagar	69.769	72.988
Provisión para vacaciones	97.088	92.049
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	55.542	59.675
Anticipos al personal	(2.295)	(242)
Total Remuneraciones y cargas sociales	358.746	323.027

Nota 22. Deudas comerciales

No Corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	44.764
Subtotal Deudas Comerciales- No Corrientes	44.764	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Deudas comerciales (continuación)

Corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proveedores en moneda nacional		534.612	343.437
Proveedores en moneda extranjera	35	42.192	66.620
Cheques diferidos		449.967	234.701
Provisión para gastos en moneda nacional		198.051	18.483
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	35.989	65.246
Provisión para obras en moneda nacional		663.243	720.810
Provisión para obras en moneda extranjera	35	34.374	1.986
Deudas comerciales – UTES		16.111	32.591
Fondo de reparo en moneda nacional		30.125	135.324
Total Deudas comerciales– Corrientes		2.004.664	1.619.198
Total Deudas Comerciales		2.049.428	1.619.198

Nota 23. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.972.072	53,19%	575.750.432	62,24%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%	363.839.790	39,33%
-Otros tenedores de ADRs	105.950.477	11,45%	211.910.642	22,91%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.321.010	27,82%	279.502.815	30,22%
TGLT S.A. ⁽²⁾	9.752.054	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	165.945.378	17,94%	59.985.213	6,48%
Total Acciones Ordinarias	924.990.514	100%	924.990.514	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.

(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.

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por entrega de inventario	20.601	36.582
Ingresos por venta de bienes de cambio	122.092	149.656
Ingresos por servicios prestados	6.256.882	4.265.896
Total Ingresos por actividades ordinarias	6.399.575	4.452.134

139

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Costos por entrega de inventario	14.793	34.391
Costo por venta de inventario	28.937	84.736
Costos por servicios prestados	4.947.342	3.317.748
Total Costo de las actividades ordinarias	4.991.072	3.436.875

Nota 26. Otros gastos operativos

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Acuerdos contractuales	252	57.380
Gastos bancarios	19.243	14.860
Gastos de consorcio	19.610	12.382
Otros créditos incobrables	51.479	68.261
Otros gastos no deducibles	11.480	9.183
Vicios ocultos	207.811	100.562
Total Otros gastos operativos	309.875	262.628

Nota 27. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	178.490	103.049
Otros gastos del personal	546	5.084
Alquileres y expensas	14.801	23.428
Honorarios profesionales	8.417	5.976
Impuestos, tasas y contribuciones	160.243	116.320
Movilidad y viáticos	747	607
Gastos de computación y servicios	4.121	4.823
Gastos de ventas	9.885	2.817
Gastos de publicidad	5.886	4.107
Gastos de oficina	2.224	5.295
Total Gastos de comercialización	385.360	271.506

Nota 28. Gastos de administración

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	427.631	361.538
Otros gastos del personal	1.683	12.904
Alquileres y expensas	34.667	31.409
Honorarios profesionales	159.323	69.764
Honorarios al Directorio	9.972	14.118
Honorarios a la Sindicatura	6.639	7.393
Impuestos, tasas y contribuciones	2.730	506
Gastos de oferta pública	9.873	15.610
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	45.367	49.630
Movilidad y viáticos	2.373	1.474
Gastos de computación y servicios	25.292	18.083
Gastos de oficina	8.604	16.510
Gastos de mantenimiento de equipos	1.604	1.168
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	456
Gastos generales	2.748	7.518
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	65.356	53.051
Seguros	9.306	11.816
Total Gastos de administración	813.168	672.948

140

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/ Ganancia por:	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Venta de bienes de uso	1.689	128
Recupero de gastos	(62.324)	19.917
Juicios y otras contingencias	(43.974)	(251.885)
Alquileres ganados	1.228	-
Donaciones	-	(106)
Diversos	8.579	419
Impuestos no recuperables	(54.384)	(22.770)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(149.186)	(254.297)

Nota 30. Resultados financieros

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	290.563	1.103.174
Egresos sobre diferencias cambiarias	(798.681)	(1.544.080)
Total Diferencias de cambio	(508.118)	(440.906)
Ingresos financieros		
Intereses - Ingresos financieros	202.955	483.217
Resultado por venta de acciones	-	-
Resultado por venta de IT	70.178	230.661
Resultado por tenencia de IT	471	213
Valor actual de créditos	140.033	5.360
Actualizaciones índices	38.919	34.579
Total Ingresos financieros	452.556	754.030
Costos financieros		
Intereses-Costos financieros	(1.392.960)	(2.219.752)
Subtotal Intereses	(1.392.960)	(2.219.752)
Otros costos financieros		
Condonación de deuda	-	(1.414.902)
Valor actual de créditos	2.304	(1.547)
Subtotal Otros costos financieros	2.304	(1.416.449)
Total Costos financieros	(1.390.656)	(3.636.201)
Total Resultados financieros	(1.446.218)	(3.323.077)

Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(55.224)	(907.334)
Total del Impuesto a las Ganancias	(55.224)	(907.334)

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

141

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Quebranto fiscal de fuente nacional	853.162	1.319.431
Valuación Inversiones transitorias	5.297	919
Costos financieros	(27.593)	(41.649)
Propiedades, planta y equipo	(16.294)	(13.496)
Intangibles	6.863	(5.870)
Leasing	(194)	(397)
Créditos incobrables	(46.402)	(57.652)
Valuación Propiedades de Inversión	5.762	12.048
Valuación inventarios	(896.207)	(759.956)
Valuación moneda extranjera	26.679	40.270
Obligaciones negociables	(2.433)	-
Otros créditos	(209.363)	(176.415)
Resultados UTES	(135)	(204)
Gratificaciones	37.603	22.958
Pasivos del contrato	515.695	405.168
Provisiones Varias	252.005	298.267
Pasivo por ajuste impositivo	(491.824)	(979.139)
Ingresos diferidos	6.993	10.555
Posición neta de Activo por Impuesto Diferido	19.614	74.838

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(830.340)	1.054.001
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	-	(42.175)
Amortización rodados	176	(331)
Autónomos	56	-
Condonación	-	(424.471)
Consumo ajuste por inflación impositivo	357.875	(284.128)
Provisión de quebrantos	-	(605.801)
Donaciones	-	(15)
Gastos no deducibles	14.562	(2.749)
Gastos de Rodados	49	(26)
Impuestos no deducibles	-	(5.700)
Honorarios al Directorio	2.241	(3.608)
Incobrables	-	(771)
Inversiones permanentes	614.462	(177.770)
Inversiones transitorias	(5)	238
Prescripción Quebrantos	9.401	(70.970)
Propiedades, planta y equipos	(4.124)	3.683
Provisiones	6.540	-
Intangibles	-	4.481
Intereses	857	(854)

142

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Defecto provisión ejercicios anteriores	-	70.497
Obligaciones Negociables Convertibles	-	138.656
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(263.161)	(421.939)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(74)	-
Venta de sociedades	36.261	-
Venta de Activos	-	(137.582)
Impuesto a las Ganancias	(55.224)	(907.334)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. La recuperabilidad de los quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2021, netos de las previsiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	643.329
2025	209.923
Total	853.162

Nota 32. Partes relacionadas

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

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		37.144	20.489
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		856.483	472.377
Newbery 3431 S.A.		-	362.034
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		893.627	854.900

143

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.122	32.615
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	3.715
FDB S.A. en moneda extranjera	5.691	7.035
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	248	610
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	2.654	1.668
Subtotal	28.176	45.643
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	4.831	6.198
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	54.359	290
Eleprint S.A.	415	626
FDB S.A. en Moneda Nacional	816	1.232
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	31.014	48.741
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	11.034
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en moneda extranjera	-	124.347
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	364.743	472.378
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	29.144	445.913
Ponte Armelina en moneda nacional (1)	65.250	-
Subtotal	550.572	1.110.759
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes	578.748	1.156.402
Total Créditos con partes relacionadas	1.472.375	2.011.302
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
America Pavilion S.A	-	91.198
Newbery 3431 S.A.	22	6.197
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	-	1.825
TGLT Uruguay S.A.	-	28.146
Subtotal	22	127.366
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	22	127.366

144

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Marina Río Luján S.A.		13.409	433
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	507
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda extranjera	35	-	15.244
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		28.687	43.301
Caputo S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		-	4.287
Limp Ar Rosario S.A.		405	430
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		502	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (2)		732.077	848.476
TGLT Uruguay S.A.		275.547	-
Subtotal		1.050.694	912.678
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		1.050.694	912.678
Total Deudas con partes relacionadas		1.050.716	1.040.044

(1) Con fecha 14 de septiembre y 9 de diciembre de 2021, se suscribió un préstamo con Ponte Armelina S.A por la suma de US\$ 140.000 y US\$ 250.000 respectivamente, con conversión a pesos argentinos, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés variable badlar nominal anual equivalente al promedio aritmético simple de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 por períodos de entre 30 y 35 días de plazo de bancos privados de Argentina publicada por el BCRA.

(2) Ver Nota 30 (a) (1), a los estados financieros consolidados.

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes financieros	(724)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	33.224	11.445
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	20.643	(6.283)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(33.224)	(79.470)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	(35.756)	45.660
FDB S.A.	Cobros recibidos	-	434
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	(17.325)	(20.571)
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	-
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(974)	(1.673)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	(2.921)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	(678)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Pagos a terceros	-	5.549
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes financieros	1.276	(1.989)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	7.310	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Cobros recibidos	98.500	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	(179)	509
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	(7.263)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Pagos efectuados	(4.786)	-

145

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(22.082)	6.055
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	25.060	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	120	68
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	23.119
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	502	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(13.323)	(99.170)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	323	9.653
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	(17.632)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	(37.564)	(14.261)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo compra inmuebles	9.610	75.540
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	-	21.006
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	326.124	-
Point argentum Master Fund	Cobros recibidos	(102.054)	-
Point argentum Master Fund	Préstamos recibidos	-	827.710
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	(61.856)	-
SES S.A.	Cobros recibidos	54.248	-
SES S.A.	Dividendos	-	126.916
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	-	452.223
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	-	(21.106)
Totales		250.112	1.340.133

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(33.224)	(11.445)
FDB S.A.	Resultados financieros	1.031	(17.788)
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(6.754)	(24)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	974	1.673
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	(1.951)	(5.171)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	16.119	38.834
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Prestaciones	-	2.921
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Gastos a recuperar	-	678
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(7.310)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	-	4.570
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.333	2.928
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(120)	(68)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	-	6.055
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(4.403)	30.052
Marina Río Luján S.A.	Anticipo cpra inmuebles	-	14.261
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	(9.610)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	133.268	271.956
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(14.600)	(22.100)

146

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

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

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(272.010)	(23.183)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	3.393	-
SES S.A.	Dividendos	54.248	126.916
TGLT Uruguay S.A	Resultados financieros	-	480.132
Totales		(135.776)	901.197

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mediante un acuerdo de compensación y condonación con TGLT Uruguay S.A. y FDB S.A., decidió compensar los saldos existentes al 31 de diciembre de 2020, entre créditos por préstamos otorgados y deuda por cobranzas por cuenta y orden de Uruguay, por un saldo de U\$S 4.572.019, y condonar el saldo remanente de capital e intereses, por un saldo total de U\$S 11.165.966.

Nota 33. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 20
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 30

Nota 34. Reclamos

34.1 “Reclamos – “Acción civil en Nueva York”, ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

34.2 “Reclamos – “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo”, ver Nota 42 de los estados financieros consolidados presentes.

147

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2021			Dic 31, 2020	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	-	102,52	-	-
Depósitos en garantía	US\$	-	102,52	-	8.211
Diversos	US\$	-	102,52	-	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	7.639	102,52	783.174	492.867
Total del activo no corriente				783.174	501.078
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	US\$	-	102,52	-	2.088
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	601	102,52	61.625	80.879
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	360	102,52	36.874	40.907
Seguros a devengar	US\$	-	102,52	-	186
Gastos a rendir	US\$	7	102,52	760	1.147
Depósitos garantía	US\$	50	102,52	5.129	-
Depósitos judiciales	US\$	10	102,52	1.030	1.555
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	102,52	-	-
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	-	102,52	-	-
Diversos	US\$	250	102,52	25.630	31.680
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	81	102,52	8.346	8.703
Otros créditos	US\$	-	102,52	-	596.726
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	0,10	102,52	10	12
Deudores por ventas de unidades	US\$	21	102,52	2.178	2.693
Previsión deudores incobrables	US\$	-	102,52	-	(516)
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$	123	102,52	12.559	2.124
Bonos y títulos	US\$	-	102,52	-	-
Total del activo corriente				154.141	768.184
Total del activo				937.315	1.269.262

148

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale

Presidente

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Rubro	Dic 31, 2021			Dic 31, 2020	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Deudas Comerciales					
Pasivo por compra de inmueble	US\$	-	102,72	-	-
Provisión para gastos	US\$	436	102,72	44.764	
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	108	102,72	11.071	26.457
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	19.402	102,72	1.992.956	2.403.004
Arrendamiento financiero	US\$	17	102,72	1.789	1.746
Total del pasivo no corriente				2.050.580	2.431.207
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	102,72	-	-
Acreeedores varios	US\$	148	102,72	15.241	65.995
Deudas con partes relacionadas:					
Deudas comerciales	US\$	-	102,72	-	8.892
Otras cuentas por pagar	US\$	7.127	102,72	732.078	848.476
Provisión para gastos	US\$	-	102,72	-	6.352
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	9	102,72	877	277.799
Arrendamiento financiero	US\$	19	102,72	1.969	1.835
Adelanto en cuenta corriente	US\$	-	102,72	-	359
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	411	102,72	42.192	66.620
Provisión para gastos	US\$	350	102,72	35.989	65.246
Provisión para obras	US\$	335	102,72	34.374	1.986
Total del pasivo corriente				862.720	1.343.560
Total del pasivo				2.913.300	3.774.767

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	1.920.478	1.967.609
De 3 a 6 meses	722.781	281.897
De 6 a 9 meses	643.908	297.483
De 9 a 12 meses	701.390	757.537
Más de 12 meses	1.556.810	1.643.431
Sin plazo establecido	74.007	724.547
Vencido		
Hasta 3 meses	437.282	234.255
De 3 a 6 meses	28.616	27.633
De 6 a 9 meses	38.590	29.025
De 9 a 12 meses	33.405	25.352
Más de 12 meses	204.971	357.880
	6.362.238	6.346.649

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	(2.523.880)	2.868.563
De 3 a 6 meses	(101.977)	192.771
De 6 a 9 meses	(1.191.403)	448.011
De 9 a 12 meses	(1.392.157)	143.363
Más de 12 meses	(2.940.985)	4.575.230
Sin plazo establecido	(111.596)	637.363
Vencido		
Hasta 3 a 6 meses	(1.265)	830
	(8.263.263)	8.866.131

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Devengan intereses	1.180.297	1.090.427
No devengan intereses	5.181.941	5.256.222
	6.362.238	6.346.649
Tasa promedio nominal anual en pesos:	23,88%	32%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	8%	0,22%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	(4.484.346)	5.971.207
No devengan intereses	(3.778.917)	2.894.924
	(8.263.263)	8.866.131
Tasa promedio nominal anual en pesos:	23,50%	46,96%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	44,95%	8,90%

150

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

36.1 Riesgos asociados al mercado

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

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

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

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

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

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evalúamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

36.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía deuda denominada en dólares estadounidenses en Argentina por un total de US\$ 28,3 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,4 y una obligación negociable privada por US\$ 7,1 millones. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía podría realizar coberturas financieras entre la

151

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

moneda local y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 27,8 millones, que irían a resultados antes de impuestos para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Riesgos asociados con tasas de interés

Merced al acuerdo acordado con Banco Itaú (véase la sección “III.1.3 Acuerdo con Banco Itaú Argentina S.A.” bajo el título “III.1. Hechos relevantes del ejercicio” de la Memoria), la Sociedad ha contraído líneas de crédito a tasas BADLAR Bancos Privados corregida por un total de \$2.295,6 millones que, sumado a otros préstamos a tasa variable, representa un 40% de nuestros pasivos financieros.

Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 15,7 millones. Pero en cuanto a esta deuda, considerar que, con fecha posterior al cierre, tal como se menciona en la Nota 47 a los estados financieros consolidados, ha sido cancelada en su totalidad.

Riesgos crediticios

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

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

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

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo. Ver Nota 45.

Nota 38. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1069 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 958 cajas en la localidad de Carlos Espigazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 73 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

Nota 39. Impacto de Covid-19 en las operaciones de la Sociedad

Ver Nota 44 a los estados financieros consolidados presentes.

152

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 229.255. Como se menciona en la Nota 47 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021 (el "Contrato de Líneas de Crédito"); luego la Sociedad recibió de Itaú Asset Management \$748.279; con lo que la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas"), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de U\$S544.087 en concepto de capital y U\$S 162.015 en concepto de intereses devengados. Al 31 de diciembre dichos pasivos se encontraban registrados dentro del rubro "Prestamos" y "Saldos con partes relacionadas" y ascendía a \$ 2.200.430 y \$ 827.247 expuestos como pasivos corrientes y no corrientes respectivamente. Por otra parte, producto del acuerdo descripto, la Sociedad deberá afrontar en el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto aproximado de U\$S 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago).

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se ve afectado por la evolución de la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina, que en principio podrían generar incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Sin embargo, la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, como la mencionada en el párrafo anterior, las renegociaciones por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII, las ventas de activos realizadas junto con las nuevas ventas de activos esperadas y la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales, permitirán cancelar ciertas pasivos corrientes y flujos de caja positivos, que junto al financiamiento recibido por parte de empresas relacionadas a los accionistas en Ponte Armelina por US\$ 1.940.000, efectuado el 7 de marzo de 2022, son suficientes para mitigar dichas incertidumbres y cumplir con los planes de negocios esperados para el próximo año.

Nota 41. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, además de los mencionados en la Nota 47 de los estados financieros consolidados presentes, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

154

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2022
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Francisco Sersale
Presidente