Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto de 2019

Señores

**Comisión Nacional de Valores**

**Bolsas y Mercados Argentinos S.A.**

**Mercado Abierto Electrónico S.A.**

Presente

*Ref.: Hecho relevante. Celebración de Nuevos Acuerdos. Optimización del Plan de Recapitalización de la Sociedad.*

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Uds. en mi carácter de Responsable de Relaciones con el Mercado de TGLT S.A. (“TGLT” o la “Sociedad”, indistintamente), en relación a los hechos relevantes ID N° 4-2430609-D, ID N° 4-2437411-D, ID N° 4-2438165-D, N° 4-2482468-D, N° 4-2491678-D y N° 4-2502039-D, cada uno de ellos publicados por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la CNV con fecha 25 de enero de 2019, 12 de febrero de 2019, 14 de febrero de 2019, 30 de mayo de 2019, 27 de junio de 2019 y 29 de julio de 2019, respectivamente, mediante los cuales se anunció que la Sociedad había suscripto un acuerdo de recapitalización (el “RSA Inicial”) y un acuerdo de diferimiento de pago de intereses pagaderos al 15 de febrero de 2019 (el “IDA Inicial” y, junto con el RSA, los “Acuerdos Iniciales”) con una mayoría sustancial de los tenedores de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US$ 150.000.000 (las “Obligaciones Convertibles” y regidas por el convenio de fideicomiso, suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río S.A. y la Sociedad con fecha 3 de agosto de 2017, y su modificatorio de fecha 20 de abril de 2018 (conjuntamente, el “Indenture”), con la finalidad de implementar un plan de recapitalización con los tenedores de Obligaciones Convertibles que desearan participar del mismo (los “Tenedores Participantes”), el cual le permitiese a la Sociedad revertir su situación de patrimonio neto negativo y reducir sus pasivos en moneda extranjera (“Plan de Recapitalización Original”). La vigencia de estos Acuerdos Iniciales fue prorrogada en diversas instancias por acuerdo entre la Sociedad y los Tenedores Participantes, conforme fue informado por la Sociedad oportunamente al público inversor a través de este medio.

Asimismo, como se ha informado oportunamente, la Sociedad ha explorado una propuesta de recapitalización complementaria a la establecida en el RSA Inicial, con el fin de optimizar y complementar su Plan de Recapitalización Original, robusteciendo aún más la recomposición de su patrimonio neto y la obtención de una estructura de capital de la Sociedad acorde a la envergadura de sus operaciones (el “Plan de Recapitalización Optimizado”). Mediante el Plan de Recapitalización Optimizado, la Sociedad tiene la intención de (i) obtener una sensible reducción en los pasivos financieros en moneda extranjera, lo cual implicará una disminución relevante de su exposición al riesgo de fluctuaciones del tipo de cambio, e incrementará sensiblemente su activo; (ii) reconstruir su patrimonio neto de forma sustentable en el tiempo y con mayor fortaleza; (iii) consolidar una estructura de capital más robusta; y (iv) contar con mayores recursos de capital propio para desarrollar sus actividades productivas. Asimismo, la Sociedad espera incrementar el nivel de participación de los tenedores de Obligaciones Convertibles en el proceso de recapitalización.

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

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

(b) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas Clase B de la Sociedad (las “Acciones Preferidas Clase B”), las cuales podrán ser suscriptas mediante (i) el canje por acciones ordinarias de la Sociedad (la “Oferta de Canje de Acciones Ordinarias”), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (ii) el canje por Obligaciones Convertibles (la “Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles” y, junto con la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias, la “Oferta Pública Clase B”), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada US$1 de Obligaciones Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Convertibles); complementándose esta oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos Tenedores Aceptantes para modificar ciertas disposiciones del Indenture; y

(c) otorgar una opción (la “Opción”) a los Tenedores Aceptantes para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C de la Sociedad (las “Acciones Preferidas Clase C” y, junto con las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B, las “Acciones Preferidas”) en una oferta pública de suscripción en efectivo (la “Oferta Pública Clase C” y, junto con la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, las “Ofertas Públicas”) que se llevará a cabo en caso de que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la Opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de US$ 1 (o su equivalente en Pesos).

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

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

Por otra parte, con la intención de permitir y facilitar la instrumentación del Plan de Recapitalización Optimizado, en el día de la fecha la Sociedad suscribió también, con una mayoría sustancial de los tenedores de Obligaciones Convertibles (los “Tenedores IDA”), un acuerdo de diferimiento de pago de intereses pagaderos al 15 de febrero de 2019 y al 15 de agosto de 2019 hasta el 8 de noviembre de 2019 (el “Nuevo IDA” y, junto con el Nuevo RSA, los “Nuevos Acuerdos”). Se deja expresa constancia de que el diferimiento de intereses aplicará única y exclusivamente a los Tenedores IDA que voluntariamente decidan suscribir el Nuevo IDA, por lo que no se diferirán los intereses pagaderos el 15 de agosto de 2019 (y 15 de febrero de 2019, si fuere aplicable) que correspondan a aquellos tenedores de las Obligaciones Convertibles que no hayan suscripto el Nuevo IDA a esa fecha.

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

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

Asimismo, la Sociedad suscribió en el día de la fecha, junto con los Tenedores Aceptantes, el contrato de la Opción para la suscripción de las Acciones Preferidas Clase C (el “Contrato de Opción”), mediante el cual se otorgará a los tenederos de Obligaciones Convertibles que sean parte, o se hagan parte, de los Nuevos Acuerdos hasta cierta fecha, el derecho a ejercer una opción de suscripción de las Acciones Preferidas Clase C, cuya oferta será condicionada conforme a lo previsto en el Contrato de Opción y en el Nuevo RSA.

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

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

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

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

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Federico Wilensky

Responsable de Relaciones con el Mercado