

## **ACTA N° 113**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 31 días del mes de marzo de 2021, los Sres. miembros titulares de la Comisión Fiscalizadora de TGLT S.A se reúnen por sistema de video teleconferencia de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en virtud de la normativa vigente, a fin de minimizar la circulación del virus COVID-19 en el territorio nacional. Siendo las 18:15 horas se declara abierto el acto. El Sr. Presidente de esta comisión, Ignacio Arrieta, manifiesta que resulta necesario analizar la documentación relacionada a los Estados Financieros de la Sociedad al 31/12/2020, presentados a esta Comisión Fiscalizadora. Acto seguido y analizada la documentación mencionada se aprueba la redacción del informe correspondiente a esta comisión, con el texto que se transcribe a continuación, y se delega en el Sr. Ignacio Arrieta la suscripción de la documentación pertinente, en su carácter de presidente de esta Comisión:

### **“INFORME DE COMISION FISCALIZADORA**

Señores accionistas de

#### **TGLT S.A.**

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

#### **I- DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN**

- a) Estado de Situación Financiera Separado al 31 de diciembre de 2020.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- d) Estado de flujo de efectivo separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- e) Notas a los Estados Financieros separados al 31 de diciembre de 2020.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2020.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020.
- l) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

#### **II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

a) los estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

#### **III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN**

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuación de dichas

decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de fecha 31 de marzo de 2021 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32, con una opinión favorable con salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión profesional.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

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

#### **IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES**

- a) En notas 40 y 43 "Impacto de Covid en las operaciones de la Sociedad" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección no ha revelado adecuadamente la incertidumbre importante originada en la pandemia que puede generar dudas significativas respecto a la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en funcionamiento. La duración de la crisis producto del Covid y el efecto que pudieran tener las medidas del Gobierno en su acción para controlarla podrían afectar negativamente a la Sociedad y sus operaciones futuras.
- b) En notas 8 y 42.4 "Inversiones" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 746.068, no se han podido aplicar procedimientos de auditoría diseñados sobre activos y pasivos materiales de dicha sociedad. En consecuencia, no se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado.
- c) En nota 8 "Inversiones" a los estados financieros separados, no se han podido obtener elementos de juicios válidos y suficientes sobre la provisión de obra del proyecto Forum Puerto del Buceo por miles \$ 71.400 desarrollado por TGLT Uruguay S.A. En consecuencia, no se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado.
- d) En notas 31 y 29 "Partes relacionadas" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección estima que cobrará en los próximos doce meses miles \$ 608.375 registrados bajo "Otros créditos" con Marina Río Luján S.A (sociedad vinculada). Asimismo, mantiene créditos no corrientes con dicha sociedad por miles \$ 312.954. No se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar la correcta clasificación de los créditos ni el valor descontado de los créditos no corrientes.
- e) En notas 30 y 28 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el saldo neto del activo por impuesto diferido por miles \$ 44.897. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad y su exactitud.
- f) En nota 22 y 20 "Deudas comerciales", a los estados financieros separados y consolidados, se incluyen cuentas por pagar por miles \$ 231.943 sobre las cuales no se han podido completar procedimientos de auditoría relacionados con la revisión de la composición de proveedores, confirmaciones y ciertas conciliaciones de saldos.
- g) En nota 20 "Deudas comerciales", a los estados financieros consolidados, se incluye provisión de obra del proyecto Forum Puerto del Buceo por miles \$ 71.400 desarrollado por TGLT Uruguay S.A. sobre la cual no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes.

De acuerdo a lo descrito en los párrafos precedentes, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

#### **V- CONCLUSION**

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el apartado IV, informamos que:

- a) los estados financieros separados mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2020 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2020 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES**

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar sobre la información expuesta en los estados financieros adjuntos:

- a) En notas 34.1 y 32 "Reclamos" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad describe la demanda iniciada por dos fondos de inversión que reclaman los intereses devengados al 15 de agosto del 2020 originados en obligaciones negociables y cuestionan la capitalización de sus obligaciones negociables convertibles en acciones;
- b) En nota 34.2 "Reclamos" a los estados financieros separados y nota 41 "Suspensión obra Astor San Telmo" a los estados consolidados, la Dirección considera que revertirá el fallo judicial vigente y que desarrollará sin limitaciones la construcción del proyecto Astor San Telmo de acuerdo al plan original;
- c) En notas 31.b y 29.a "Partes relacionadas" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección describe que se encontraba negociando una nueva extensión del vencimiento de ciertas obligaciones a pagar privadas con entidades relacionadas por miles \$ 562.132, cuyo vencimiento original operó el 31 de diciembre de 2020.

## VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) La "Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires" está razonablemente presentada, en todos sus aspectos significativos, con relación a los estados financieros mencionados en el apartado I, tomados en su conjunto;
- b) Los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- c) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados;
- d) Las cifras de los estados financieros consolidados, mencionados en el apartado I, incisos f) a j) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros de las sociedades que integran el grupo económico;
- e) Los estados financieros separados de TGLT S.A. y sus estados financieros consolidados se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2020 a diciembre 2020.
- f) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- g) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la FACPCE, y su independencia de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas.
- h) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- i) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de marzo de 2021."

No habiendo más asuntos que tratar, y previa redacción de la presente acta, se levanta la sesión siendo las 18:45 horas.