



ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Por el ejercicio de doce meses)

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 17 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2021

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 23 de mayo de 2019

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

Información sobre las sociedades controladas: Ver Nota 1.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 30 los estados financieros consolidados.

Composición del Capital		
(cifras en pesos, valores enteros)		
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	Capital Social	Emitido, suscrito, integrado e inscripto
Ordinarias	924.990.514	130.455.424
Acciones Preferidas Clase A	-	39.033.842
Acciones Preferidas Clase B	-	140.796.732
	924.990.514	310.285.998

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.

Se deja constancia que, como consecuencia de estas conversiones y a todos los efectos (incluyendo el Artículo Cuarto del Estatuto Social), a partir del 10 de febrero de 2020 el capital social de TGLT queda 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).

60

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.

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 FiscalizadoraFrancisco 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.

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.

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 FiscalizadoraFrancisco 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)

Actividades de operación	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

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

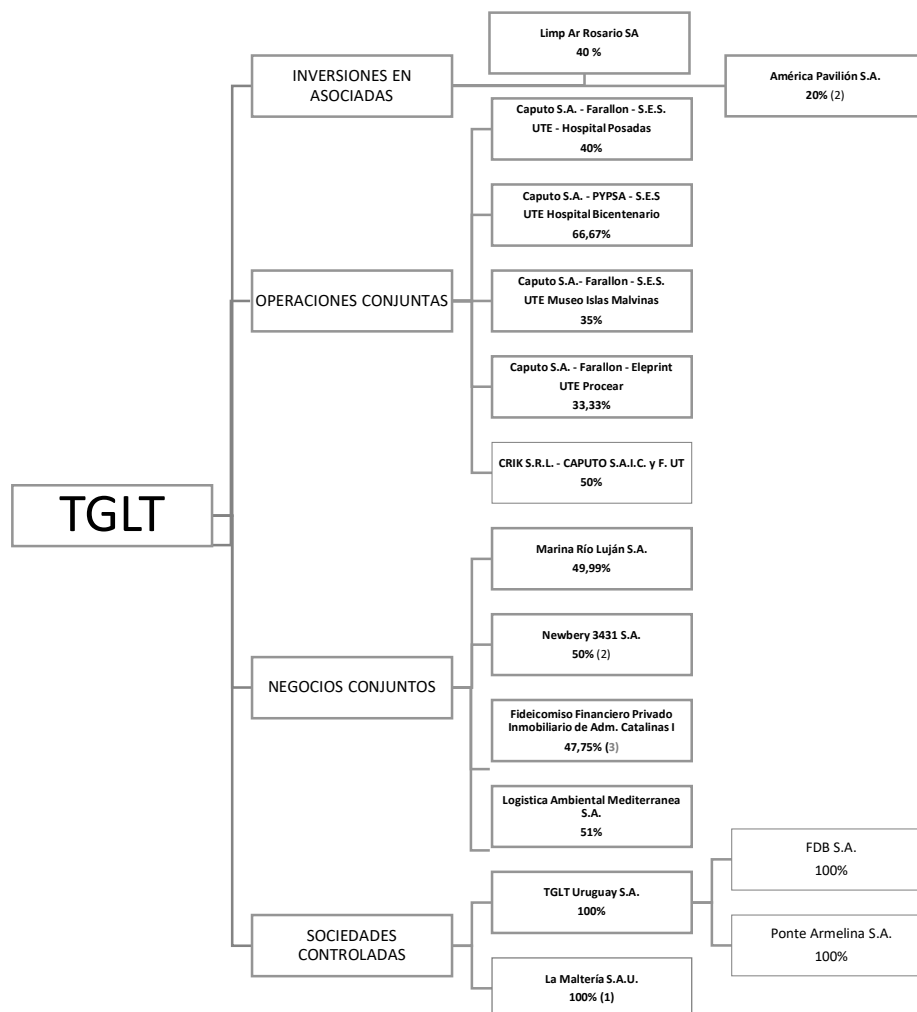
TGLT S.A.

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**1.2. 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

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 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 periodos 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 periodos 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

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**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

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 separadas, 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 en 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 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)**4.5. 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 FiscalizadoraFrancisco 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 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.

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 FiscalizadoraFrancisco 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 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 descrito 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

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

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

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

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

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 reversado. 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 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)**4.27 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 Buceo), 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 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)**4.28 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

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 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 Núñez	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

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

No corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
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

No corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
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	178.659
Valores a depositar en moneda extranjera	37	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

No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Acreedores 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

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 13. Otras cuentas por pagar (continuación)

Corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Acreedores varios en moneda extranjera	37	15.241	65.995
Acreedores 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 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

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
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:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
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

			Monto pendiente de cancelación			
			Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
Ente	Capital	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 nacional			827.247	1.468.353	1.464.124	19.534
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 con garantía hipotecaria en moneda extranjera			-	809.642	-	1.273.310
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	-	-
Total Préstamos bancarios en moneda extranjera			-	145.519	-	-

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)**(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 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**

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 preñado; y (ii) mantenga en depósito el certificado de participación preñado 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 N° 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 FiscalizadoraFrancisco 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 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 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

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

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)**

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;

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 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

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)**

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 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.

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

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)**

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
	3.915	4.486
Cargos financieros futuros	(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

	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
En moneda nacional			
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 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 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

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
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:

	Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
Accionistas	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 provista por PointArgentum Master Fund LP.

(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 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 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

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

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

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
CRİK 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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

105

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 (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 US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 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 - PYPSA 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

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)

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
CRİK 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 Fiscalizadora

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 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 Boleto 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

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 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 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.

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 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 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

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

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

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 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

112

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 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 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 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

114

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

115

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 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 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 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

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 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

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)

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-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 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 descripta 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 descripta 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 Luján, 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 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 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 expidieron 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 inadmisibles 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 – PYP SA 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%
CRIK 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

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)**43.3 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 - PYPSA 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

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 suscrito 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 suscrito 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 preñadas 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 suscrito 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 preñadas 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 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 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

127

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 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 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

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)

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

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 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 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” - Nº 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 Nº 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 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 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 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 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 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 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 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

134

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