

TGLT URUGUAY S.A.
Informe dirigido a los accionistas
referente a los Estados Financieros
Consolidados por el ejercicio
anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Índice

	Página
Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021	3
Estado de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2021	4
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidados por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021	9
Informe de Auditoría Independiente	46

TGLT URUGUAY S.A.

Domicilio Legal: Plaza Independencia 811 Planta Baja
Montevideo, Uruguay

EJERCICIO ECONÓMICO N° 11 | INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2021**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Actividad principal de la Sociedad: Inversiones en otras sociedades

Fecha de inscripción en el Registro Nacional de Comercio: 12 de agosto de 2011

Información sobre la Sociedad controlante:

- Denominación: TGLT S.A.
- Actividad principal: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios
- Participación de la Sociedad controlante sobre el patrimonio: 100 %
- Porcentaje de votos de la Sociedad controlante: 100 %
- Domicilio legal: Miñones 2177 PB - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Composición del Capital social			
(Nota 13)			
		<u>Cifra en pesos uruguayos</u>	
<u>Acciones</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Integrado</u>	<u>Emitido</u>
Ordinarias, al portador, con derecho a un voto de Valor Nominal (V. N.) \$U 1	76.792.348	76.792.348	76.792.348
	76.792.348	76.792.348	76.792.348

con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31,2021	Dic 31, 2020
ACTIVO			
Activo no corriente			
Activo por Impuestos	5	-	-
Activos intangibles	6	-	-
Propiedades, planta y equipo	7	-	146
Otros créditos	8	-	38
Inventarios	9	-	259.951
Total del activo no corriente		-	260.135
Activo corriente			
Otros créditos	8	194.705	177.510
Inventarios	9	789.374	523.891
Créditos con partes relacionadas	10	-	4.968
Créditos por ventas	11	155.397	167.467
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	21.060	120.489
Total del activo corriente		1.160.536	994.325
Total del activo		1.160.536	1.254.460
PATRIMONIO NETO			
Capital social	13	18.778	18.778
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora		(273.433)	(46.523)
Atribuibles a los propietarios de la controladora		(254.655)	(27.745)
Participaciones no controladoras		-	-
Total de patrimonio		(254.655)	(27.745)
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	14	223.118	181.324
Pasivos del contrato	15	174.736	158.711
SalDOS con partes relacionadas	16	53.412	17.037
Otras cargas fiscales	17	1.878	-
Préstamos	18	955.161	921.914
Remuneraciones y cargas sociales	19	6.875	2.517
Pasivos por impuestos corrientes	20	11	702
Total del pasivo corriente		1.415.191	1.282.205
Total del pasivo		1.415.191	1.282.205
Total del patrimonio y del pasivo		1.160.536	1.254.460

Las Notas 1 a 36 que se acompañan forman parte de estos estados.

TGLT URUGUAY S.A.

con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	ACUMULADO DE LOS ÚLTIMOS DOCE MESES	
		Dic 31, 2021	Dic 31,2020
Ingresos por actividades ordinarias	21	838.289	1.614.936
Costo de las actividades ordinarias	22	(959.705)	(1.826.009)
Resultado bruto		(121.416)	(211.073)
Gastos de comercialización	23	(12.124)	(54.315)
Gastos de administración	24	(41.624)	(22.489)
Resultado operativo		(175.164)	(287.877)
Otros gastos		-	(88)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	25	(1.165)	(25.375)
Ingresos financieros	25	-	1.093
Costos financieros	25	(53.859)	(101.945)
Otros ingresos y egresos, netos	26	14.400	908.172
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(215.788)	493.980
Impuesto a las Ganancias	5	(86)	(1.054)
Resultado del ejercicio		(215.874)	492.926
Otro resultado integral			
que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión a efectos de presentación		(11.036)	(145.560)
Total Otro resultado integral		(11.036)	(145.560)
Resultado integral total del ejercicio		(226.910)	347.366
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(215.874)	492.926
Participaciones no controladoras		-	-
Total de la (pérdida) ganancia del ejercicio		(215.874)	492.926
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(226.910)	347.366
Participaciones no controladoras		-	-
Total de la (pérdida) ganancia del ejercicio		(226.910)	347.366

Las Notas 1 a 36 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Dic 31, 2021
	Capital social	Total	Diferencia de conversión	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	18.778	18.778	(391.354)	344.831	344.831	(27.745)
Resultado del ejercicio	-	-	-	(215.874)	(215.874)	(215.874)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	(11.036)	-	-	(11.036)
Saldos al cierre del ejercicio	18.778	18.778	(402.390)	128.957	128.957	(254.655)

Las Notas 1 a 36 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Dic 31, 2020
	Capital social	Total	Diferencia de conversión	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	18.778	18.778	(245.794)	(148.095)	(148.095)	(375.111)
Resultado del ejercicio	-	-	-	492.926	492.926	492.926
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	(145.560)	-	-	(145.560)
Saldos al cierre del ejercicio	18.778	18.778	(391.354)	344.831	344.831	(27.745)

Las Notas 1 a 36 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
<u>Actividades de operación</u>		
Resultado del ejercicio	(215.874)	492.926
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	86	1.054
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	134	101
Amortizaciones de activos intangibles	-	88
Efecto de la conversión de estados financieros	(11.036)	(145.560)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	12	(62)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	12.070	(137.213)
Otros créditos	(17.157)	56.948
Créditos con partes relacionadas	4.968	268.479
Inventarios	(5.532)	1.030.139
Activos y pasivos por impuestos netos	(777)	(464)
Deudas comerciales	41.794	13.781
Remuneraciones y cargas sociales	4.358	(3.671)
Otras cargas fiscales	1.878	(2.903)
Deudas con partes relacionadas	36.375	(1.189.943)
Pasivos del contrato	16.025	(637.799)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(132.676)	(254.099)
<u>Actividades de inversión</u>		
Pagos por compra de Propiedades, planta y equipo	-	(29)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	-	(29)
<u>Actividades de financiación</u>		
Aumento (disminución) de préstamos	33.247	323.163
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	33.247	323.163
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes	(99.429)	69.035
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	120.489	51.454
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	21.060	120.489

Las Notas 1 a 36 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

Nota 1. Información corporativa

1.1. Introducción

TGLT URUGUAY S.A. (en adelante la “Sociedad”), es una sociedad anónima cerrada, constituida el 4 de julio de 2011 en la República Oriental del Uruguay, cuyo capital está representado por acciones al portador.

La Sociedad forma parte de un grupo económico el cual incluye, entre otras, a TGLT S.A. (titular del 100 % del paquete accionario de la Sociedad) una sociedad anónima constituida en la República Argentina. TGLT S.A. ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), con fechas 14 y 19 de octubre de 2010 respectivamente, a realizar oferta pública y cotización de sus acciones.

1.2. Actividad de la Sociedad

La actividad principal de la Sociedad es, a través de sus subsidiarias, realizar la construcción y venta, por el régimen de propiedad horizontal, así como otro tipo de operación en todo tipo de inmuebles y la construcción de obras para terceros.

Al 31 de diciembre de 2021 al igual que al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene dos proyectos en curso:

1 - Forum Puerto del Buceo

Uno de los proyectos es realizado por **FDB S.A.** denominado Forum Puerto del Buceo situado en la Ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay. Este proyecto urbanístico en desarrollo se llevó a cabo sobre un terreno de aproximadamente 10.765 metros cuadrados y contempló la construcción de 336 viviendas, el cual actualmente se encuentra transitando su etapa final.

Forum Puerto del Buceo fue diseñado por Carlos Ott Arquitectos en asociación con Carlos Ponce de León Arquitectos y sus ventas proyectadas fueron por aproximadamente US\$ 1.068 (cifras expresadas en millones de dólares).

Proyecto	Ubicación	Área vendible aproximada (m ²)	Viviendas (unidades)
Forum Puerto del Buceo	Ciudad de Montevideo	48.487	336

Al 31 de diciembre de 2021 la construcción se encuentra prácticamente finalizada, restando únicamente detalles menores y la comercialización de algunas unidades.

2 - Ponte Armelina S.A.

Durante el 2020, TGLT Uruguay S.A. participó de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira S.A. Con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay S.A. y Blanvira

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

S.A. han suscripto el correspondiente acuerdo de construcción. Para llevar a cabo este proyecto la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de Ponte Armelina S.A., sociedad radicada en la Zona Franca de la República Oriental del Uruguay.

Este segundo proyecto en curso refiere a la obra de construcción del Main Office Building en el proyecto denominado Taurus UPM2 correspondiente a la Planta de Celulosa que se construye en la Zona Franca UPM Paso de los Toros en la República Oriental del Uruguay. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, estructuras de hormigón, albañilería, estructuras metálicas, carpinterías metálicas, curtain wall e instalaciones del edificio. El monto del contrato, incluyendo el pago de las leyes sociales locales del personal, asciende a la suma US\$ 9.784.800 y el plazo de ejecución establecido es de 12 meses.

El avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2021 es del 80% (16% al 31 de diciembre de 2020).

Además, la Sociedad sigue participando en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los Estados Financieros Consolidados 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).

Nota 3. Bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados

3.1. Bases de preparación

El Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los Estados de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidado, de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y de Flujos de Efectivo Consolidado por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes Estados Financieros Consolidados corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable consolidada en forma comparativa con el ejercicio anterior cerrado al 31 de diciembre de 2020, y presenta los estados de resultado del ejercicio y del Otro Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio neto y Flujos de Efectivo, por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados (en adelante “los Estados Financieros”) al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de proporcionar a TGLT S.A. la información necesaria para la consolidación de sus estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas (aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2021) .

Las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB han entrado en vigencia en el presente ejercicio.

- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Tasa de interés de referencia

La referida norma y/o modificación no tuvo impacto relevante para la Sociedad.

3.3. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB pero no son efectivas para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 1 - Revelaciones sobre Políticas Contables (en función de la Practice Statement 2)
- Modificaciones a la NIC 8 – Definición de Estimaciones Contables
- Modificaciones a la NIIF 16 – Concesiones en Arrendamientos más allá del 30 de junio de 2021 debidas al COVID 19.

Si bien la Sociedad no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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.

4.2. Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, incluyen la información financiera de la Sociedad y la de sus sociedades controladas.

En el caso de FDB S.A. incluyen los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 y en el caso de Ponte Armelina S.A. se incluyen los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 30 de noviembre de 2020 a excepción de los saldos entre vinculadas que se expusieron al 31 de diciembre de 2020.

El importe de las inversiones en las sociedades controladas y la participación en sus resultados

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

y flujos de efectivo han sido reemplazados por la totalidad de los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de las sociedades controladas. Los créditos y deudas y operaciones entre dichas sociedades se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre las sociedades consolidadas y no trascendidos a terceros y contenidos en los saldos finales de activos se eliminan totalmente.

Las sociedades controladas cuyos estados financieros han sido incluidos en estos Estados Financieros Consolidados son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
FDB S.A.	Exclusivo	100%	100 %
Ponte Armelina S.A.	Exclusivo	100%	100 %

4.3. Moneda funcional

La Sociedad, y sus subsidiarias, preparan sus estados financieros en dólares estadounidenses, que es su moneda funcional o de medición.

A los efectos de la presentación de los estados financieros en pesos argentinos, ambas sociedades aplicaron el siguiente criterio de conversión establecido en la NIC 21:

- Los activos y pasivos han sido convertidos a pesos argentinos empleando el tipo de cambio de cierre entre ambas monedas.
- Los resultados han sido convertidos a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o aproximados.
- Las diferencias de conversión han sido imputadas directamente en el patrimonio neto en el rubro "Diferencia de conversión".

4.4. Impuestos

El cargo por Impuesto a las Ganancias representa la suma del Impuesto a las Ganancias corriente, generado por quebrantos impositivos, y el Impuesto Diferido originado por las diferencias transitorias entre las mediciones contables e impositivas.

Por Ley 15.921 de Zonas Francas, Ponte Armelina S.A. no se encuentra sujeta a la liquidación de ningún impuesto a nivel nacional. En este sentido no existen normas que establezcan criterios de valuación de activos y pasivos diferentes de los criterios contables a los efectos de la determinación del impuesto a la renta a pagar, por dicho motivo no presenta diferencias temporarias propias del reconocimiento del impuesto a la renta diferido.

4.5. Impuestos corrientes

El cargo por impuesto corriente se basó en los quebrantos fiscales registrados durante el ejercicio. El resultado fiscal difirió del resultado reportado en el estado consolidado del

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y a las partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El cargo en concepto del impuesto corriente se calculó utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del ejercicio. Los impuestos corrientes se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

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 impositivos 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.

Los Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos se midieron empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final de cada ejercicio sobre los que se informan hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación.

La medición de los Pasivos por Impuesto Diferido y los Activos por Impuesto Diferido al final del ejercicio sobre el que se informa 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 la Sociedad 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 al patrimonio

El Impuesto al Patrimonio es un tributo anual que grava, con una tasa de 1,5%, los bienes y derechos situados, colocados o utilizados económicamente en el país.

Cuando existen activos en el exterior el pasivo sólo se computa por el importe que excede el valor de dichos activos. Los bienes y derechos exentos sólo se computarán a efectos de deducirlos del pasivo deducible.

El monto impositivo se determina por diferencia entre activo gravado y pasivo deducible (únicamente los indicados en una lista taxativa entre los cuales se encuentran el promedio de pasivos con bancos locales, deudas comerciales, deudas por impuestos, excepto Impuesto al Patrimonio, entre otros).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Existe un abatimiento de hasta el 1% de lo pagado por este impuesto con lo pagado por el Impuesto a las Ganancias.

4.8. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que se deban reemplazar periódicamente, la Sociedad reconoce tales componentes como activos individuales separados, con sus vidas útiles específicas y sus depreciaciones respectivas. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, su costo se reconoce como un reemplazo en el importe en libros de la planta y el equipo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás 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 4.19 (Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas).

Un componente de propiedades, planta y equipo 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 Propiedades, planta y equipo se expone en Nota 7.

4.9. Activos intangibles

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 período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

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 período 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. 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, 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 unidad generadora de efectivo 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.

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 unidades generadoras de efectivo del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de pronósticos cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros del proyecto a partir del quinto año.

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, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previa reconocida. Una pérdida por deterioro reconocida

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

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.

4.11. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso).

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.

El costo de construcción de la 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 todo el Proyecto, calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

4.12. Arrendamientos

De acuerdo con la NIIF 16 “Arrendamientos”, la propiedad económica del activo en un arrendamiento financiero es transferida al arrendatario, si el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de ese activo en arrendamiento. El activo relacionado es entonces reconocido al inicio del arrendamiento al valor razonable o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al 31 de diciembre 2021, la Sociedad no ha celebrado contratos de arrendamientos financieros.

Todos los otros arrendamientos son tratados como arrendamientos operativos. Los pagos en el arrendamiento operativo son reconocidos como gasto en forma lineal sobre la base del contrato de arrendamiento, y los costos asociados tales como mantenimiento y seguros son cargados como gastos cuando se incurren en ellos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

4.13. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” fue emitida en mayo de 2014 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. Esta norma especifica cómo y cuándo 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.

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales mediante el proyecto urbanístico en desarrollo en el que participa denominado Forum Puerto del Buceo.

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 su único proyecto vigente disponible para entrega; Forum Puerto del Buceo, 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:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

- 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.

La Sociedad reconoce los ingresos por prestación de servicios en función del grado de avance de la prestación del servicio, con independencia del momento de facturación de los mismos.

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.

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 periodo 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 periodo 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.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de desarrollos de proyectos inmobiliarios, que constituyen la actividad principal de la Sociedad, el ciclo normal de operación es el comprendido entre el lanzamiento de comercialización y construcción, y la entrega de las unidades funcionales.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Para los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad decidió considerar para su ciclo normal de la operación, la apertura entre corriente y no corriente de acuerdo al plazo esperado de recuperar o cancelar después de los doce meses cada partida de activo o pasivo, considerando que la información de esta forma es más fiable para el lector de los estados financieros.

4.15. 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.

4.16. Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja. La NIIF 9 requirió que todos los activos financieros que estaban dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros (Reconocimiento y medición) sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son sólo pagos de capital o interés sobre el capital vigente, son por lo general medidos al costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio son medidas a los valores razonables al cierre de los ejercicios contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo.

Específicamente, de acuerdo con la NIIF 9, para pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo crediticio de la deuda en otros resultados integrales creara un desajuste contable. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados.

Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

En noviembre de 2013, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 9, como parte de la etapa de la contabilización de coberturas en el proyecto de contabilización de instrumentos financieros. Los cambios incluyen la eliminación de la fecha de vigencia (que era a partir del 1° de enero de 2015), para darle al IASB más tiempo para finalizar otros aspectos del proyecto de contabilización de instrumentos financieros. El 24 de julio de 2014 el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 que incluye la clasificación y medición, el deterioro y la contabilidad de cobertura del proyecto del IASB para reemplazar a la NIC 39. Esta versión añade un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y modificaciones limitadas a la clasificación y medición de activos financieros. La norma sustituye a todas las versiones anteriores de la NIIF 9 y es efectiva para los ejercicios que comiencen en o después del 1° de enero de 2018.

La Sociedad ha analizado el impacto de esta nueva norma en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, y no se han detectado ajustes sobre la valuación de los activos y pasivos de la Sociedad. Los riesgos crediticios fueron analizados y no surge efectos sobre los estados financieros, además de los ya contabilizados por la Sociedad en base a su política de provisiones.

4.17. Remuneraciones y cargas sociales

Los beneficios de empleados, a corto plazo, incluyendo el derecho a vacaciones, son pasivos corrientes incluidos en las pensiones y otras obligaciones con empleados, medidas al monto descontado que la Sociedad espera pagar como resultado de sus beneficios no usados.

4.18. Cuentas de Patrimonio Neto

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

4.18.1. Capital social

Está compuesto por los aportes comprometidos o efectuados por los Accionistas representados por acciones, y comprende a las acciones en circulación a su valor nominal.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

4.18.2. 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.

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.

4.19. 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:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Muebles y útiles	5 años
Mejoras en inmuebles de terceros	4 años
Hardware	5 años
Marcas	5 años
Software	5 años
Showroom	(1)

(1) Para estimar la vida útil del showroom se ha tenido en cuenta el lanzamiento del proyecto 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.

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 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 basa 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 cinco 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 unidad generadora de efectivo 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 gerencia, sobre la base de la

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

En la Nota 5 se incluye información más detallada sobre el Impuesto a las Ganancias.

4.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende a efectivo, depósitos bancarios e inversiones altamente liquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y 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.

En moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio.

4.21. 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. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021 no se capitalizaron intereses.

Nota 5. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias	(86)	(125.057)
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	-	124.003
Total del Impuesto a las Ganancias	(86)	(1.054)

El Impuesto Diferido al cierre del ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 si bien existen diferencias temporarias deducibles las mismas no fueron objeto de reconocimiento dado que no existe certeza de su recuperabilidad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 y decretos que norman el Impuesto a la Renta de Actividades Empresariales en Uruguay. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen la finalización de la comercialización y entrega de las unidades pendientes en un plazo de dos años.

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	53.947	(123.495)
Gastos no deducibles y otros ajustes	(55.258)	60.334
Efecto de conversión	1.225	62.107
Impuesto a las Ganancias	(86)	(1.054)

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2021	2.813	108	2.921
Ajuste por conversión	622	24	646
Total al 31 de diciembre de 2021	3.435	132	3.567
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2021	(2.813)	(108)	(2.921)
Amortizaciones	-	-	-
Ajuste por conversión	(622)	(24)	(646)
Total al 31 de diciembre de 2021	(3.435)	(132)	(3.567)
Valor residual al 31 de diciembre de 2021	-	-	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2020	2.001	77	2.078
Ajuste por conversión	812	31	843
Total al 31 de diciembre de 2020	2.813	108	2.921
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2020	(1.926)	(77)	(2.003)
Amortizaciones	(88)	-	(88)
Ajuste por conversión	(799)	(31)	(830)
Total al 31 de diciembre de 2020	(2.813)	(108)	(2.921)
Valor residual al 31 de diciembre del 2020	-	-	-

Nota 7. Propiedades, planta y equipos

	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Mejoras en inmuebles arrendados	Showroom	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2021	1.665	2.238	5.489	17.192	26.584
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Ajuste por conversión	330	488	1213	3798	5829
Total al 31 de diciembre de 2021	1.995	2.726	6.702	20.990	32.413
Depreciación y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2021	(1.592)	(2.165)	(5.489)	(17.192)	(26.438)
Depreciaciones	(54)	(80)	-	-	(134)
Ajuste por conversión	(349)	(481)	(1.213)	(3.798)	(5.841)
Total al 31 de diciembre de 2021	(1.995)	(2.726)	(6.702)	(20.990)	(32.413)
Valor residual al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Mejoras en inmuebles arrendados	Showroom	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2020	1.164	1.592	3.905	12.230	18.891
Adquisiciones	29	-	-	-	29
Ajuste por conversión	472	646	1.584	4.962	7.664
Total al 31 de diciembre de 2020	1.636	2.238	5.489	17.192	26.584
Depreciación y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2020	(1.083)	(1.504)	(3.905)	(12.230)	(18.722)
Depreciaciones	(59)	(42)	-	-	(101)
Ajuste por conversión	(450)	(619)	(1.584)	(4.962)	(7.615)
Total al 31 de diciembre de 2020	(1.592)	(2.165)	(5.489)	(17.192)	(26.438)
Valor residual al 31 de diciembre de 2020	44	73	-	-	146

Nota 8. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Depósitos en garantía en moneda extranjera	31	-	38
Subtotal Otros créditos - No corrientes		-	38
Corrientes			
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	31	560	15.711
Anticipos a proveedores en moneda extranjera	31	50.972	18.081
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	31	87.245	75.506
Depósitos en garantía en moneda extranjera	31	33.487	68.178
Gastos a rendir en moneda extranjera	31	22.417	13
Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera	31	24	21
Subtotal Otros créditos - Corrientes		194.705	177.510
Total Otros créditos		194.705	177.548

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Inventarios

No corrientes	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proyecto urbanístico Forum Puerto del Buceo - Costo incurrido	-	259.951
Subtotal Inventarios - No corrientes	-	259.951
Corrientes		
Proyecto urbanístico Forum Puerto del Buceo - Costo incurrido	789.374	523.891
Subtotal Inventarios - Corrientes	789.374	523.891
Total Inventarios	789.374	783.842

Nota 10. Créditos con partes relacionadas

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Otros créditos en moneda extranjera	27 y 31	-	4.968
Total Créditos con partes relacionadas		-	4.968

Nota 11. Créditos por venta

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	31	30.267	62.325
Deudores por proyectos en moneda extranjera	31	125.130	106.419
Previsión para deudores incobrables en moneda extranjera	31	-	(1.277)
Total Créditos por ventas		155.397	167.467

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Efectivo en moneda extranjera	31	-	171
Valores a depositar en moneda extranjera	31	5.371	3.362
Bancos en moneda extranjera	31	15.689	116.956
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		21.060	120.489

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Capital social

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Capital en acciones	18.778	18.778
Total Capital social	18.778	18.778

El capital autorizado de la Sociedad asciende a \$U 100.000.000 (pesos uruguayos cien millones).

El capital integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$U 76.792.348 pesos uruguayos, equivalentes a \$A 18.778.236.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, TGLT S.A. es propietaria del 100% del paquete accionario de la Sociedad.

Nota 14. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Proveedores comunes en moneda extranjera	31	126.170	71.477
Cheques diferidos a pagar en moneda extranjera	31	29.652	-
Fondo reparo en moneda extranjera	31	19.790	27.882
Provisión para gastos en moneda extranjera	31	-	1.549
Provisión para obras en moneda extranjera	31	47.506	80.416
Total Deudas Comerciales		223.118	181.324

Nota 15. Pasivos del contrato

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Cobros anticipados en moneda extranjera	31	174.736	158.711
Total Pasivos por contrato		174.736	158.711

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Saldos con partes relacionadas

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Deudas comerciales en moneda extranjera	27 y 31	19.742	17.037
Préstamos en moneda extranjera	27 y 31	33.670	-
Total Pasivos con partes relacionadas		53.412	17.037

Nota 17. Otras cargas fiscales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	31	1.878	-
Total Otras cargas fiscales		1.878	-

Nota 18. Préstamos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	31	809.642	843.577
Préstamos recibidos en moneda extranjera	31	145.519	78.337
Total Préstamos		955.161	921.914

18.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Préstamos Monto US\$	Vencimiento	Desembolso de capital US\$	Devolución de capital US\$	Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
				Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
				Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
10.037	(a)	0	1.634	809.642	-	843.577	-
Total				809.642	-	843.577	-

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Fecha de firma del contrato	6/12/2019
Bancos participantes	Banco Itaú Uruguay S.A.
Monto máximo del préstamo	US\$ 15.000.000
Comisión	0,6%
Plazo de vigencia	Hasta el 19 de enero de 2020 para la solicitud de desembolsos
Tasa de interés	Tasa de interés nominal anual fija de 5,25 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 5,35 %. Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos.
Desembolsos	Único desembolso durante el periodo de disponibilidad.
Amortización de capital e intereses (a)	Mediante pagos con el producido de la enajenación de las Unidades del Proyecto según el siguiente esquema: (i) por el equivalente al 50 % del producido de la enajenación de cada Unidad, hasta que la suma de las Unidades enajenadas a partir de la fecha del contrato alcance la suma de US\$ 7.552.200, levantándose la hipoteca que grava dicha Unidad, contra dicho pago, aunque el mismo fuere menor al monto del gravamen sobre esa Unidad; y (ii) por el equivalente al 100 % del Producido Neto de cada enajenación, una vez que se hubiera enajenado a partir de la fecha del presente Unidades por un valor mayor o igual a US\$ 7.552.200, con hasta un máximo de un 5% del precio de venta de la Unidad.
Garantías	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.
Cesión de créditos	En garantía los saldos de ocupación de las Unidades que se tienen contra los promitentes compradores de las Unidades vendidas al día de la fecha y aún no entregadas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

18.2 Préstamos recibidos

Préstamos	Monto US\$	Vencimiento	Desembolso de capital US\$	Devolución de capital US\$	Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
					Dic 31, 2021		Dic 31, 2020	
					Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
	900.000	02/01/2022	-	-	86.466	-	78.337	-
	574.043	28/01/2022	-	-	59.053	-	-	-
Total					145.519	-	78.337	-

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), 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.

Los fondos desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento fueron aplicados 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 para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de obra vigente con Blanvira S.A.

El Contrato de Financiamiento se encuentra 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\$ 280.000a una tasa de interés anual del 8%.

Asimismo, Ponte Armelina S.A. ha obtenido financiamiento del banco HSBC Uruguay a través

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

de vales a plazo fijo por un importe total de US\$ 574.043.

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos a pagar en moneda extranjera	31	3.284	-
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	31	3.334	966
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	31	257	1.551
Total Remuneraciones y cargas sociales		6.875	2.517

Nota 20. Pasivo por impuestos corrientes

Corrientes		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Impuestos a pagar	31	11	702
Total Pasivo por impuestos corrientes		11	702

Nota 21. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por entregas de bienes	167.076	1.502.656
Ingresos por servicios prestados	671.213	112.280
Total Ingresos por actividades ordinarias	838.289	1.614.936

Nota 22. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Existencia al inicio del ejercicio	783.842	1.813.981
Más:		
Costos activados en el ejercicio	965.237	795.870
Menos:		
Existencia al final del ejercicio	(789.374)	(783.842)
Total Costo de las actividades ordinarias	959.705	1.826.009

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	722	1.417
Gastos de consorcio	10.168	16.491
Gastos de ventas	579	36.201
Gastos de publicidad	655	206
Total Gastos de comercialización	12.124	54.315

Nota 24. Gastos de administración

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Sueldos y cargas sociales	2.306	4.739
Otros gastos del personal	461	1.317
Honorarios profesionales	26.412	12.079
Impuestos, tasas y contribuciones	8.826	-
Movilidad y viáticos	9	2.366
Gastos de computación y servicios	535	441
Depreciaciones de bienes de uso	134	101
Gastos de oficina	2.729	1.061
Seguros	212	385
Total Gastos de administración	41.624	22.489

Nota 25. Resultados financieros

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	2.868	15.329
Egresos por diferencias cambiarias	(4.033)	(40.704)
Total Diferencias de cambio	(1.165)	(25.375)
Ingresos financieros		
Intereses	-	1.093
Total Ingresos financieros	-	1.093
Costos financieros		
Intereses	(53.387)	(100.730)
Subtotal Intereses	(53.387)	(100.730)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(417)	(1.422)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(55)	207
Subtotal Otros costos financieros	(472)	(1.215)
Total Costos financieros	(53.859)	(101.945)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 26. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Recupero de gastos	14.400	893.196
Otros ingresos	-	14.976
Total Otros ingresos	14.400	908.172

Nota 27. Partes relacionadas

27.1 Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y al 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:

OTROS CRÉDITOS	Notas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Corriente			
En moneda extranjera			
TGLT Argentina S.A.		-	4.968
Total Otros créditos con partes relacionadas	31	-	4.968
Total Créditos con partes relacionadas		-	4.968

DEUDAS COMERCIALES		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Corriente			
En moneda extranjera			
TGLT Argentina S.A.		19.742	17.037
Total Deudas comerciales con partes relacionadas	31	19.742	17.037
PRÉSTAMOS			
Corriente			
En moneda extranjera			
TGLT Argentina S.A.		33.670	-
Total Prestamos con partes relacionadas		33.670	-
Total Deudas con partes relacionadas	31	53.412	17.037

27.2 Transacciones con partes relacionadas

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:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
TGLT S.A.	33.670	295.736
	33.670	295.736

PAGO PRÉSTAMOS		
TGLT S.A.	-	(125.776)
	-	(125.776)

COBRANZA DE CLIENTES POR TERCEROS		
TGLT Argentina S.A.	-	240.845
	-	240.845

RESULTADOS FINANCIEROS NETOS		
TGLT S.A.	(1.038)	(46.085)
	(1.038)	(46.085)

DEVOLUCIÓN DE COBRANZAS POR TERCEROS		
TGLT S.A.	(6.066)	937.960
	-	937.960

EFFECTO DE CONVERSIÓN		
TGLT S.A.	(2.645)	(381.216)
	(2.645)	(381.216)

Con fecha 31 de diciembre de 2020, TGLT Uruguay S.A. y FDB S.A. mediante un acuerdo de compensación y condonación con TGLT Argentina S.A., se decidió compensar los saldos existentes al 31 de diciembre de 2020, entre deudas por préstamos otorgados y créditos por cobranzas por cuenta y orden de Uruguay, por un saldo neto de US\$ 4.572.019, y condonar el saldo remanente de capital e intereses, por un saldo total neto de US\$ 11.165.966. Con fecha 23 de marzo de 2021 fue aprobado por el Directorio de TGLT Argentina S.A. Dada dicha decisión, se han cancelado los saldos existentes entre FDB S.A., TGLT Uruguay S.A. y TGLT Argentina S.A. TGLT Uruguay mantenía otros créditos con FDB S.A. por siete millones seiscientos ochenta y un mil doscientos cuarenta y seis (US\$ 7.681.246) al 31 de diciembre de 2020 los cuales también fueron condonados.

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad (FDB S.A.) registra una deuda contra TGLT Argentina S.A. por la suma de US\$ 2.947.600 de capital más la suma de US\$ 710.527 (IVA incluido) en concepto de intereses. Simultáneamente, TGLT Uruguay S.A. adeuda a TGLT Argentina S.A. la suma de US\$ 9.505.000 de capital más la suma de US\$ 2.574.858 (IVA incluido) de intereses devengados al 31 de diciembre de 2020.

En virtud de la propuesta comercial de cobranza de TGLT Argentina S.A. por cuenta y orden de TGLT Uruguay S.A. implementada entre la Sociedad y FDB mediante la Carta Propuesta

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

No. 1/2015 de fecha 2 de marzo de 2015 juntamente, TGLT Argentina S.A. adeuda a FDB la suma de US\$ 1.324.686 y a TGLT Uruguay S.A. la suma de US\$ 3.247.333 al 31 de diciembre de 2020.

En consecuencia, TGLT Argentina S.A., TGLT Uruguay S.A. y FDB S.A. reúnen recíprocamente la calidad de acreedores y deudores por la suma de US\$ 4.572.019 de capital en virtud de los saldos detallados. Con fecha 23 de marzo de 2021 el directorio de TGLT Argentina S.A. decidió que a los fines de evitar un innecesario movimiento de fondos, el Saldo de Crédito de TGLT Argentina S.A. contra FDB S.A., el Crédito de TGLT Uruguay contra TGLT Argentina y FDB S.A. fueron extinguidos mutuamente por compensación, íntegramente en cuanto a las sumas de capital respectivas, y condonar la suma de US\$ 11.165.966 (IVA incluido) de capital más intereses devengados al 31 de diciembre de 2020.

27.3 Transacciones con personal clave

Transacciones con personal clave	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Personal clave	26.687	17.880
	26.687	17.880

Nota 28. Apertura por vencimiento y tasas de interés de inversiones, créditos, activo por impuesto, deudas e instrumentos financieros

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activo por impuesto, deudas e instrumentos financieros:

Créditos / Otros activos financieros / Activo por impuesto	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Sin plazo	143.847	202.604
Hasta 3 meses	168.671	138.300
De 3 a 6 meses	34.561	9.041
De 6 a 9 meses	3.025	-
Más de 12 meses	-	38
	350.104	349.983
Deudas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Sin plazo	19.742	17.037
Hasta 3 meses	302.448	1.077.873
De 3 a 6 meses	53.460	27.882
De 6 a 9 meses	864.805	702
	1.240.455	1.123.494

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

b) Los saldos de créditos, activo por impuesto, deudas e instrumentos financieros que devengan intereses y los que no lo hacen se detallan a continuación:

Créditos / Activo financiero / Activo por impuesto	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Devengan intereses	-	-
No devengan intereses	350.104	349.983
	350.104	349.983

Deudas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Devengan intereses	864.794	918.116
No devengan intereses	375.661	205.378
	1.240.455	1.123.494
Tasa promedio nominal anual:	5,50%	5,50%

Nota 29. 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 7
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 22
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda	Nota 31

Nota 30. Riesgos – gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Los estados financieros consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 de TGLT

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Argentina S.A. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Nota 31. Activos y pasivos en moneda extranjera

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA				
Rubro	31/12/2021			Monto contabilizado en pesos
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	
ACTIVO				
Activo Corriente				
<u>Efectivo y equivalente de efectivo</u>				
Valores a depositar ME	US\$	52	102,620	5.371
Bancos				
	\$U	1.957	2,296	4.493
	US\$	109	102,620	11.196
				15.689
<u>Créditos por ventas</u>				
Deudores por ventas de unidades ME	US\$	295	102,620	30.267
Deudores por servicios prestados ME	US\$	1.219	102,620	125.130
Impuesto al Valor Agregado	\$U	37.999	2,296	87.245
Impuesto al Patrimonio	\$U	244	2,296	560
Créditos con clientes	\$U	10	2,296	24
				87.829
Anticipo a proveedores	US\$	497	102,620	50.972
Depósito en garantía	US\$	326	102,620	33.487
Gastos a rendir en ME	US\$	218	102,620	22.417
Total del activo corriente				371.162
TOTAL DEL ACTIVO				371.162
PASIVO				
Paviso Corriente				
<u>Deudas Comerciales</u>				
Proveedores Comunes	US\$	1.229	102,620	126.170
Cheques diferidos	\$U	447	2,296	1.026
	US\$	279	102,620	28.626

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

				29.652
Provisión para obras	US\$	463	102,620	47.506
Fondo de reparo	\$U	3.823	2,296	8.778
	US\$	107	102,620	11.012
				19.790
<u>Remuneraciones y cargas sociales</u>				
Sueldos a Pagar	\$U	1.430	2,296	3.284
Cargas sociales a pagar	\$U	1.452	2,296	3.334
Provisión para SAC y Vacaciones	\$U	112	2,296	257
<u>Préstamos</u>				
Préstamos bancarios	US\$	1.418	102,620	145.519
Préstamos bancarios (gtia hipot)	US\$	7.890	102,620	809.642
<u>Otras cargas fiscales</u>				
Retenciones y percepciones a depositar	\$U	818	2,296	1.878
<u>Saldos con partes relacionadas</u>				
Deudas comerciales	\$U	8.598	2,296	19.742
Préstamos	US\$	328	102,620	33.670
<u>Pasivos del contrato</u>				
Cobros anticipados	US\$	1.703	102,620	174.736
<u>Pasivo por Impuestos corrientes</u>				
Impuesto a la Renta a pagar	\$U	0,1	102,620	11
Total del pasivo corriente				1.415.191
TOTAL DEL PASIVO				1.415.191

US\$: dólares estadounidenses \$U: pesos uruguayos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. 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 31 de diciembre de 2020 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Activos financieros al valor razonable con cambios en Otro Resultado integral	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Otros créditos	-	55.904	-	55.904
Créditos por ventas	-	155.397	-	155.397
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	21.060	-	21.060
Totales activos al 31 de diciembre de 2021	-	232.361	-	232.361

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	223.118	223.118
Saldos con partes relacionadas	-	53.412	53.412
Préstamos	-	955.161	955.161
Remuneraciones y cargas sociales	-	6.875	6.875
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2021	-	1.238.566	1.238.566

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Activos financieros al valor razonable con cambios en Otro Resultado integral	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Otros créditos	-	68.229	-	68.229
Créditos con partes relacionadas	-	4.968	-	4.968
Créditos por ventas	-	167.467	-	167.467
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	120.489	-	120.489
Totales activos al 31 de diciembre de 2020	-	361.153	-	361.153

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	181.324	181.324
SalDOS con partes relacionadas	-	17.037	17.037
Préstamos	-	921.914	921.914
Remuneraciones y cargas sociales	-	2.517	2.517
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2020	-	1.122.792	1.122.792

Para el caso de los otros créditos, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo.

En el caso de las deudas comerciales y saldos con partes relacionadas se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

B. Determinación del valor razonable

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

La NIIF 7 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de situación financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

Nivel 1- Precios de referencia (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos. Un mercado se considera activo si las transacciones se llevan a cabo con cierta frecuencia y se dispone de suficiente información de precios de forma permanente. Debido a que un precio de cotización en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. Los activos y pasivos financieros que la Sociedad asigna a este nivel comprenden los instrumentos financieros para los cuales están disponibles los precios de cotización en mercados activos. No existen instrumentos financieros que la Sociedad asigna a este nivel.

Nivel 2- Informaciones diferentes a precios de referencia incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, bien sea directamente (o sea, como precios) o indirectamente (o sea, derivado de precios). Si el instrumento financiero posee un plazo determinado, los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese periodo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nivel 3- Informaciones para los activos y pasivos que no se basan en datos de mercados observables (o sea, información no observable). No existen instrumentos financieros que la Sociedad asigne a este nivel.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la compañía no mantiene activos ni pasivos que son medidos a su valor razonable.

Nota 33. Patrimonio neto negativo

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo, lo que constituye causal de disolución, de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 159 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060 de la República Oriental del Uruguay.

Como se indica en la Nota 1.2, TGLT Uruguay S.A. mantiene a través de sus subsidiarias dos proyectos en curso: uno desarrollado por Ponte Armelina S.A. cuyo plazo de finalización se estima para fines del primer semestre del 2022 y otro a través de FDB S.A. que se encuentra transitando su etapa final. La Sociedad sigue participando en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles.

La ganancia que se esperaba que generase la obra de Ponte Armelina S.A. y que cambiaría el patrimonio negativo en positivo no se obtendrá. La obra ha presentado sobrecostos no presupuestados por lo que su resultado final será negativo.

La entidad ha recurrido al financiamiento de sus operaciones a través de transferencias de su casa matriz TGLT Argentina que al 31 de diciembre de 2021 asciende la suma de US\$ 310.000 de capital más intereses devengados y que se espera alcancen US\$ 1.000.000 a devolver con la liquidación de sus activos en FDB S.A., así como también a través del financiamiento de terceros según lo indicado en la nota 18.2.

Nota 34. Impacto del COVID-19

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Uruguay está inmerso en una difícil situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Con fecha 11 de marzo 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó a dicha enfermedad como pandemia debido a su expansión a diferentes países de todo el mundo, incluido Uruguay.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, en base a la evidencia disponible y la operativa de la Sociedad no se estiman efectos económicos futuros significativos atribuibles al COVID-19 que puedan tener impacto en los presentes estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2021 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Estados financieros resumidos consolidados en dólares

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO EN DÓLARES (cifras expresadas en miles de dólares)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
ACTIVO		
Activo no corriente		
Activo por Impuestos	-	-
Activos intangibles	-	-
Propiedades, planta y equipo	-	1
Otros créditos	-	2
Inventarios	-	3.093
Total del activo no corriente	-	3.096
Activo corriente		
Otros créditos	1.897	2.112
Inventarios	7.693	6.233
Créditos con partes relacionadas	-	59
Créditos por ventas	1.514	1.992
Efectivo y equivalentes de efectivo	205	1.433
Total del activo corriente	11.309	11.829
Total del activo	11.309	14.925
PATRIMONIO NETO		
Capital social	314	314
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora	(2.795)	(644)
Atribuibles a los propietarios de la controladora	(2.481)	(330)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de patrimonio	(2.481)	(330)
PASIVO		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	2.174	2.157
Pasivos del contrato	1.703	1.888
Saldos con partes relacionadas	520	203
Otras cargas fiscales	18	-
Préstamos	9.308	10.969
Remuneraciones y cargas sociales	67	30
Pasivos por impuestos corrientes	-	8
Total del pasivo corriente	13.790	15.255
Total del pasivo	13.790	15.255

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Total del patrimonio y del pasivo	11.309	14.925
--	---------------	---------------

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO EN DÓLARES

(cifras expresadas en miles de dólares)

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
Ingresos por actividades ordinarias	8.817	22.552
Costo de las actividades ordinarias	(9.994)	(25.157)
Resultado bruto	(1.177)	(2.605)
Gastos de comercialización	(143)	(747)
Gastos de administración	(408)	(309)
Resultado operativo	(1.728)	(3.661)
Otros gastos	-	(3)
Resultados financieros		
Diferencias de cambio	(14)	(294)
Ingresos financieros	-	17
Costos financieros	(564)	(1.454)
Otros ingresos y egresos, netos	156	11.352
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias	(2.150)	5.957
Impuesto a las Ganancias	(1)	(13)
Resultado del ejercicio	(2.151)	5.944
Resultado integral total del ejercicio	(2.151)	5.944
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(2.151)	5.944
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio	(2.151)	5.944
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(2.151)	5.944
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio	(2.151)	5.944

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 07 de Marzo de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Francisco Ferrés
Vicepresidente

Informe de Auditoría Independiente

A los Señores Directores y Accionistas de
TGLT URUGUAY S.A.
Presente

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los Estados Financieros Consolidados adjuntos de TGLT URUGUAY S.A. ("la Sociedad") con sus entidades controladas FDB S.A. y Ponte Armelina S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021, el Estado del Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, son parte integrante de los Estados Financieros Consolidados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos Estados Financieros.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de TGLT URUGUAY S.A. al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección *Responsabilidades del auditor por la auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de Estados Financieros en Uruguay, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se indica en la Nota 1.2, TGLT Uruguay S.A. mantiene a través de sus subsidiarias dos proyectos en curso: uno desarrollado a través de FDB S.A. que se encuentra transitando su etapa final y otro por Ponte Armelina S.A. cuyo plazo de finalización se estima para el primer semestre del año 2022. A la fecha no hay planificados otros proyectos que permitan estimar que la Sociedad pueda seguir operando y realizar sus activos y liquidar sus pasivos como una empresa en funcionamiento más allá del año 2022.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo de Miles \$A 254.655 manteniendo un pasivo con instituciones bancarias por Miles \$A 809.642 cuya cancelación dependerá fundamentalmente de la realización de los inventarios a los valores y plazos estimados por la Gerencia.

Otros asuntos: información correspondiente al 31 de diciembre de 2020

Los Estados Financieros de TGLT Uruguay S.A. al 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados el 29 de marzo del 2021, debido a una limitación en el alcance del trabajo. Dicha limitación referida a la verificación de los costos estimados de terminación de obra fue resuelta.

Otros asuntos: Restricciones al uso

Este informe se emite al sólo efecto de su utilización en el proceso de consolidación con los estados financieros de TGLT S.A. de la República Argentina y no debe ser usado con otro propósito.

Responsabilidades de la dirección y de los encargados del gobierno de la entidad sobre los Estados Financieros

La administración de TGLT URUGUAY S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la preparación de los Estados Financieros, la administración es responsable de valorar la capacidad de la entidad para continuar como una entidad en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a la continuidad de las operaciones y utilizando las bases contables de una entidad en funcionamiento a menos que la administración tenga la intención de liquidar la entidad o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente

o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos Estados Financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, el auditor ejerce el juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrecciones materiales de los Estados Financieros, ya sean por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar los fundamentos para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es mayor que de aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la dirección.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la dirección de las bases contables de la entidad en funcionamiento y, con base a la evidencia obtenida, si existe una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan originar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad de continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos pide el llamar la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los Estados Financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la entidad deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cuestiones, el alcance previsto y el momento de realización de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Montevideo, 07 de marzo de 2022

Cra. Victoria Buzetta

CJPPU 66.795