

TGLT URUGUAY S.A.
Informe dirigido a los accionistas
referente a los Estados Financieros
Consolidados Intermedios
Condensados por el período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2022

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2022

Índice

	Página
Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2022	3
Estado de Situación Financiera Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2022	4
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidados Intermedios Condensados por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio Condensado por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Intermedios Condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2022	9
Informe de Revisión Limitada Independiente	29

TGLT URUGUAY S.A.

Domicilio Legal: Plaza Independencia 811 Planta Baja
Montevideo, Uruguay

EJERCICIO ECONÓMICO N° 12 | INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022**

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 Piso 1 "B" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Composición del Capital social			
(Nota 11)			
		Cifra en pesos uruguayos	
Acciones	Cantidad	Integrado	Emitido
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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO
AL 30 DE JUNIO 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30,2022	Dic 31, 2021
ACTIVO			
Activo corriente			
Otros créditos	6	218.820	194.705
Inventarios	7	834.722	789.374
Créditos con partes relacionadas	8	11.115	-
Créditos por ventas	9	75.762	155.397
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	66.513	21.060
Total del activo corriente		1.206.932	1.160.536
Total del activo		1.206.932	1.160.536
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	18.778	18.778
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora		(598.892)	(273.433)
Atribuibles a los propietarios de la controladora		(580.114)	(254.655)
Participaciones no controladoras		-	-
Total de patrimonio		(580.114)	(254.655)
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	12	292.403	223.118
Pasivos del contrato	13	195.814	174.736
SalDOS con partes relacionadas	14	26.888	53.412
Otras cargas fiscales	15	3.129	1.878
Préstamos	16	1.260.055	955.161
Remuneraciones y cargas sociales	17	8.744	6.875
Pasivos por impuestos corrientes	18	13	11
Total del pasivo corriente		1.787.046	1.415.191
Total del pasivo		1.787.046	1.415.191
Total del patrimonio y del pasivo		1.206.932	1.160.536

Las Notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO INTERMEDIO
CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	ACUMULADO DE LOS ÚLTIMOS SEIS MESES		ACUMULADO DE LOS ÚLTIMOS TRES MESES	
		Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	19	317.141	335.838	103.231	143.304
Costo de las actividades ordinarias	20	(510.040)	(355.058)	(240.162)	(166.905)
Resultado bruto		(192.899)	(19.220)	(136.931)	(23.601)
Gastos de comercialización	21	(3.465)	(7.955)	(1.337)	(4.229)
Gastos de administración	22	(12.433)	(17.228)	(3.714)	(6.221)
Resultado operativo		(208.797)	(44.403)	(141.982)	(34.051)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	23	(2.889)	1.605	(3.664)	3.376
Ingresos financieros	23	1.578	-	1.451	-
Costos financieros	23	(36.986)	(34.558)	(19.829)	(22.252)
Otros ingresos y egresos, netos	24	2.237	480	1.686	366
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(244.857)	(76.876)	(162.338)	(52.561)
Impuesto a las ganancias	5	-	(376)	-	(290)
Resultado del período		(244.857)	(77.252)	(162.338)	(52.851)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Diferencia de conversión a efectos de presentación		(80.602)	(7.562)	(56.646)	(4.048)
Total Otro resultado integral		(80.602)	(7.562)	(56.646)	(4.048)
Resultado integral total del período		(325.459)	(84.814)	(218.984)	(56.899)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(244.857)	(77.252)	(162.338)	(52.851)
Participaciones no controladoras		-	-	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del período		(244.857)	(77.252)	(162.338)	(52.851)
Resultado integral total del período atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(325.459)	(84.814)	(218.984)	(56.899)
Participaciones no controladoras		-	-	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del período		(325.459)	(84.814)	(218.984)	(56.899)

Las Notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Jun 30, 2022
	Capital social	Total	Diferencia de conversión	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del periodo	18.778	18.778	(402.390)	128.957	128.957	(254.655)
Resultado del período	-	-	-	(244.857)	(244.857)	(244.857)
Otro resultado integral del periodo	-	-	(80.602)	-	-	(80.602)
Saldos al cierre del periodo	18.778	18.778	(482.992)	(115.900)	(115.900)	(580.114)

Las Notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Jun 30, 2021
	Capital social	Total	Diferencia de conversión	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del periodo	18.778	18.778	(391.354)	344.831	344.831	(27.745)
Resultado del periodo	-	-	-	(77.252)	(77.252)	(77.252)
Otro resultado integral del periodo	-	-	(7.562)	-	-	(7.562)
Saldos al cierre del periodo	18.778	18.778	(398.916)	267.579	267.579	(112.559)

Las Notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
<u>Actividades de operación</u>		
Resultado del período	(244.857)	(77.252)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	-	376
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	-	63
Efecto de la conversión de estados financieros	(80.602)	(7.562)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	-	14
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	79.635	15.745
Otros créditos	(24.115)	(69.476)
Créditos con partes relacionadas	(11.115)	4.968
Inventarios	(45.348)	24.320
Activos y pasivos por impuestos netos	2	(279)
Deudas comerciales	69.285	4.120
Remuneraciones y cargas sociales	1.869	6.392
Otras cargas fiscales	1.251	1.601
Deudas con partes relacionadas	(26.524)	1.311
Pasivos del contrato	21.078	42.836
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación	(259.441)	(52.823)
<u>Actividades de financiación</u>		
Aumento (disminución) de préstamos	304.894	9.743
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	304.894	9.743
Aumento /Disminución neto del efectivo y equivalentes	45.453	(43.080)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	21.060	120.489
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	66.513	77.409

Las Notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

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 30 de junio de 2022 al igual que al 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 la construcción se encuentra prácticamente finalizada, restando únicamente detalles menores y la comercialización de algunas unidades.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 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 30 de junio de 2022 es del 86% (74% al 31 de diciembre de 2021).

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 Intermedios Condensados 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 intermedios condensados

3.1. Bases de preparación

El Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio Condensado al 30 de junio de 2022 y los Estados de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidado Intermedio Condensado, de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio Condensado y de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados corresponden al periodo de seis meses iniciado el 1° de enero 2022 y terminado el 30 de junio de 2022. 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 2021, y presenta los estados de resultado del periodo y del Otro Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio neto y Flujos de Efectivo, por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados (en adelante “los

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Estados Financieros”) al 30 de junio de 2022, 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. Para la confección de los presentes Estados Financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos Estados Financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021, que pueden ser consultados en la página web www.cnv.gob.ar.

3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas (aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022).

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

- Modificaciones a la NIC 37 - Contratos onerosos - Costo de cumplimiento de un contrato.
- NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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

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 Intermedios Condensados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

4.2. Bases de consolidación

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

El importe de las inversiones en las sociedades controladas y la participación en sus resultados 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 Intermedios Condensados son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
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".

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 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Impuesto a las Ganancias	-	(376)
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	-	-
Total del Impuesto a las Ganancias	-	(376)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El Impuesto Diferido al cierre del periodo ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. Al 30 de junio de 2022 y 2021 si bien existen diferencias temporarias deducibles las mismas no fueron objeto de reconocimiento dado que no existe certeza de su recuperabilidad.

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:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	-	19.219
Gastos no deducibles y otros ajustes	-	(20.527)
Efecto de conversión	-	932
Impuesto a las Ganancias	-	(376)

Nota 6. Otros créditos

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	696	560
Anticipos a proveedores en moneda extranjera	47.804	50.972
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	96.527	87.245
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40.757	33.487
Créditos con clientes	-	24
Gastos a rendir en moneda extranjera	32.292	22.417
Otros créditos fiscales	744	-
Total Otros créditos	218.820	194.705

Nota 7. Inventarios

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Proyecto urbanístico Forum Puerto del Buceo - Costo incurrido	834.722	789.374
Total Inventarios	834.722	789.374

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Créditos con partes relacionadas

Corrientes	Notas	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Préstamos en moneda extranjera	25	11.115	-
Total Créditos con partes relacionadas		11.115	-

Nota 9. Créditos por venta

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	16.260	30.267
Deudores por Servicios prestados en moneda extranjera	59.502	125.130
Total Créditos por ventas	75.762	155.397

Nota 10. Efectivo y equivalentes de efectivo

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Valores a depositar en moneda extranjera	8.133	5.371
Bancos en moneda extranjera	58.380	15.689
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	66.513	21.060

Nota 11. Capital social

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
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 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$U 76.792.348 pesos uruguayos, equivalentes a \$A 18.778.236.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, TGLT S.A. es propietaria del 100% del paquete accionario de la Sociedad.

Nota 12. Deudas comerciales

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Proveedores comunes en moneda extranjera	210.519	126.170
Cheques diferidos a pagar en moneda extranjera	6.692	29.652
Fondo reparo en moneda extranjera	24.608	19.790
Provisión para obras en moneda extranjera	50.584	47.506
Total Deudas Comerciales	292.403	223.118

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Pasivos del contrato

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados en moneda extranjera	195.814	174.736
Total Pasivos por contrato	195.814	174.736

Nota 14. Saldos con partes relacionadas

Corrientes	Notas	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Deudas comerciales en moneda extranjera	25	26.888	19.742
Préstamos en moneda extranjera	25	-	33.670
Total Pasivos con partes relacionadas		26.888	53.412

Nota 15. Otras cargas fiscales

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	3.129	1.878
Total Otras cargas fiscales	3.129	1.878

Nota 16. Préstamos

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Corrientes		
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	864.738	809.642
Préstamos recibidos en moneda extranjera	395.317	145.519
Total Préstamos	1.260.055	955.161

16.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Jun 30, 2022		Dic 31, 2021	
Préstamos		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
10.037	(a)	864.738	-	809.642	-
Total		864.738	-	809.642	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

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 Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

16.2 Préstamos recibidos

		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Jun 30, 2022		Dic 31, 2021	
Préstamos		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
900.000	31/12/2022	-	-	57.556	-
574.043	28/01/2022	-	-	59.053	-
280.000	31/12/2022	-	-	28.910	-
283.917	22/07/2022	35.577	-	-	-
3.054.927	31/12/2022	359.740	-	-	-
Total		395.317	-	145.519	-

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 11 de enero de 2022 efectuó una nueva desafectación por US\$ 324.470 cancelando por la misma cifra el financiamiento otorgado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Con fecha 23 de febrero de 2022, 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\$ 560.000 a una tasa de interés anual del 12%.

Con fecha 10 de marzo de 2022, 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\$ 1.940.000 a una tasa de interés anual del 12%, transfirieron al Banco HERITAGE la suma de US\$324.470 a los efectos de constituir un depósito en garantía a fin de que el Banco HERITAGE emita carta de crédito en favor de Blanvira S.A.

Con fecha 31 de marzo de 2022, suscribieron un contrato de refinanciación de los préstamos existentes otorgados por los Acreedores, en su carácter de prestamistas, a PASA, en su carácter de prestataria y TGLT UY, en su carácter de fiador, cuyos montos de capital e intereses adeudados al 31 de marzo de 2022 totalizaban de US\$2.868.825 y US\$186.102, respectivamente, a los efectos de redocumentar dichos préstamos en una única facilidad común cuya fecha de vencimiento será el 31 de diciembre de 2022 y tendrá una tasa de interés fija del 12% nominal anual.

Asimismo, Ponte Armelina S.A. había obtenido al 31 de diciembre de 2021 financiamiento del banco Heritage Uruguay a través de vales a plazo fijo por un importe total de US\$ 574.043, al 30 de junio de 2022 dicho financiamiento fue cancelado, obteniéndose un nuevo financiamiento por un importe de US\$ 283.917.

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a pagar en moneda extranjera	-	3.284
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	8.574	3.334
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	170	257
Total Remuneraciones y cargas sociales	8.744	6.875

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivo por impuestos corrientes

Corrientes	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Impuestos a pagar	13	11
Total Pasivo por impuestos corrientes	13	11

Nota 19. Ingresos por actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Ingresos por entregas de bienes	109.321	138.436	5.347	40.860
Ingresos por servicios prestados	207.820	197.402	97.884	102.444
Total Ingresos por actividades ordinarias	317.141	335.838	103.231	143.304

Nota 20. Costo de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Existencia al inicio del período	789.374	783.842	744.903	759.477
Más:				
Costos activados en el período	555.388	330.738	329.981	166.950
Menos:				
Existencia al final del período	(834.722)	(759.522)	(834.722)	(759.522)
Total Costo de las actividades ordinarias	510.040	355.058	240.162	166.905

Nota 21. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	1.533	722	1.130	-
Otros gastos del personal	44	-	-	-
Gastos de consorcio	-	6.401	-	3.480
Gastos de ventas	501	579	-	579
Gastos de publicidad	1.387	253	207	170
Total Gastos de comercialización	3.465	7.955	1.337	4.229

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	-	1.505	-	1.505
Otros gastos del personal	-	377	-	193
Honorarios profesionales	6.368	14.546	920	7.353
Impuestos, tasas y contribuciones	1.964	1.102	1.185	285
Movilidad y viáticos	269	-	33	(30)
Gastos de computación y servicios	305	220	153	114
Depreciaciones de bienes de uso	-	63	-	(37)
Gastos de oficina	3.467	593	1.418	593
Seguros	60	166	5	69
Otros créditos incobrables	-	(1.344)	-	(3.824)
Total Gastos de administración	12.433	17.228	3.714	6.221

Nota 23. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	4.611	7.300	3.710	4.686
Egresos por diferencias cambiarias	(7.500)	(5.695)	(7.374)	(1.310)
Total Diferencias de cambio	(2.889)	1.605	(3.664)	3.376
Ingresos financieros				
Intereses	1.578	-	1.451	-
Total Ingresos financieros	1.578	-	1.451	-
Costos financieros				
Intereses	(35.550)	(34.356)	(19.017)	(22.153)
Subtotal Intereses	(35.550)	(34.356)	(19.017)	(22.153)
Otros costos financieros				
Gastos bancarios	(1.436)	(202)	(812)	(99)
Subtotal Otros costos financieros	(1.436)	(202)	(812)	(99)
Total Costos financieros	(36.986)	(34.558)	(19.829)	(22.252)

Nota 24. Otros ingresos y egresos, netos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Recupero de gastos	78	480	28	366
Otros ingresos	2.159	-	1.658	-
Total Otros ingresos	2.237	480	1.686	366

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Partes relacionadas

25.1 Saldos con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Corriente		
En moneda extranjera		
TGLT Argentina S.A.	11.115	-
Total Créditos con partes relacionadas	11.115	-
DEUDAS COMERCIALES	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
Corriente		
En moneda extranjera		
TGLT Argentina S.A.	26.888	19.742
Total Deudas comerciales con partes relacionadas	26.888	19.742
PRÉSTAMOS		
Corriente		
En moneda extranjera		
TGLT Argentina S.A.	-	33.670
Total Prestamos con partes relacionadas	-	33.670
Total Deudas con partes relacionadas	26.888	53.412

25.2 Transacciones con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2022 y 2021, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
TGLT S.A.	(25.026)	-
	(25.026)	-
PRÉSTAMOS OTORGADOS		
TGLT S.A.	74.662	-
	74.662	-
DEVOLUCIÓN PRÉSTAMOS		
TGLT Argentina S.A.	69.840	-
	69.840	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

COBRO PRÉSTAMOS

TGLT Argentina S.A.	(63.894)	-
	(63.894)	-

INTERESES PRÉSTAMOS

TGLT S.A.	(3.027)	-
	(3.027)	-

RESULTADOS FINANCIEROS, NETOS

TGLT S.A.	(2.646)	-
	(2.646)	-

EFFECTO DE CONVERSIÓN

TGLT S.A.	(12.090)	-
	(12.090)	-

Nota 26. 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 Intermedios Condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Previsiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 20
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda	No corresponde

Nota 27. 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 Intermedios Condensados 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 Argentina S.A. No ha habido cambios en la administración

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Nota 28. 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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	-	73.049	-	73.049
Créditos con partes relacionadas	-	11.115	-	11.115
Créditos por ventas	-	75.762	-	75.762
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	66.513	-	66.513
Totales activos al 30 de junio de 2022	-	226.439	-	226.439

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	292.403	292.403
Saldo con partes relacionadas	-	26.888	26.888
Préstamos	-	1.260.055	1.260.055
Remuneraciones y cargas sociales	-	8.744	8.744
Totales pasivos al 30 de junio de 2022	-	1.588.090	1.588.090

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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.

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 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la compañía no mantiene activos ni pasivos que son medidos a su valor razonable.

Nota 29. Patrimonio neto negativo

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 el segundo 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 del financiamiento de terceros según lo indicado en la nota 16.2.

Nota 30. Impacto del COVID-19

El día 11 de marzo de 2020, La Organización Mundial de la Salud declaró como pandemia el Coronavirus COVID-19 a nivel mundial.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

El día 13 de marzo de 2020, Presidencia de la República declaró la Emergencia Sanitaria Nacional por la aparición de casos de Coronavirus COVID-19 en Uruguay

Con el objetivo de mitigar la propagación del virus, en el marco de la Pandemia global y la Emergencia Sanitaria Nacional, se recomendó a la población disminuir el contacto social, maximizar el teletrabajo y reducir los traslados por lo que la actividad de muchas entidades públicas y privadas se ha visto sensiblemente reducida y en otros casos ha cesado.

Esta situación tendrá múltiples consecuencias entre ellas económicas que a la fecha no es posible cuantificar.

No se han constituido previsiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarlas de posibilidad de ocurrencia remota.

El 5 de abril de 2022 el Presidente de la República actuando en Consejo de Ministros dejó sin efecto la declaración de estado de emergencia nacional sanitaria como consecuencia de la pandemia originada por el virus SARS-CoV2 decretada el 13 de marzo de 2020.

Nota 31. Hechos posteriores

Con fecha 28 de julio de 2022 se suscribió un contrato de refinanciación con Banco Itaú Uruguay S.A. (el "Banco") y FDB S.A. (el "Deudor" y junto con el Banco, las "Partes"). Las cuales acuerdan refinanciar el Capital, el cual será cancelado totalmente por el Deudor antes del 30 de septiembre de 2023.

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2,75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de créditos y las prendas de acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2022 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

32. Estados financieros resumidos Consolidados Intermedios Condensados en dólares

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

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
ACTIVO		
Activo corriente		
Otros créditos	1.749	1.897
Inventarios	6.671	7.693
Créditos con partes relacionadas	89	-
Créditos por ventas	605	1.514
Efectivo y equivalentes de efectivo	532	205
Total del activo corriente	9.646	11.309
Total del activo	9.646	11.309
PATRIMONIO NETO		
Capital social	314	314
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora	(4.950)	(2.795)
Atribuibles a los propietarios de la controladora	(4.636)	(2.481)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de patrimonio	(4.636)	(2.481)
PASIVO		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	2.337	2.174
Pasivos del contrato	1.565	1.703
SalDOS con partes relacionadas	215	520
Otras cargas fiscales	25	18
Préstamos	10.070	9.308
Remuneraciones y cargas sociales	70	67
Total del pasivo corriente	14.282	13.790
Total del pasivo	14.282	13.790
Total del patrimonio y del pasivo	9.646	11.309

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 30 JUNIO DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
INTERMEDIO EN DÓLARES**
(cifras expresadas en miles de dólares)

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	2.885	3.699
Costo de las actividades ordinarias	(4.575)	(3.908)
Resultado bruto	(1.690)	(209)
Gastos de comercialización	(30)	(90)
Gastos de administración	(115)	(188)
Resultado operativo	(1.835)	(487)
Resultados financieros		
Diferencias de cambio	(24)	16
Ingresos financieros	14	-
Costos financieros	(330)	(375)
Otros ingresos y egresos, netos	20	5
Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias	(2.155)	(841)
Impuesto a las Ganancias	-	(4)
Resultado del periodo	(2.155)	(845)
Ganancia (Pérdida) del periodo atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(2.155)	(845)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del periodo	(2.155)	(845)
Resultado integral total del periodo atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(2.155)	(845)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del periodo	(2.155)	(845)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Revisión de fecha 09 de Agosto de 2022
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Diego Celaa
Presidente

Informe de Revisión Limitada Independiente

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados 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 Intermedio Condensado al 30 de junio de 2022, el Estado del Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado Intermedio Condensado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio Condensado correspondientes al período de seis meses 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 2021, son parte integrante de los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos Estados Financieros.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado, para que dichos estados financieros no incluyan distorsiones significativas originadas en errores o irregularidades; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y efectuar las estimaciones que resulten razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del profesional ejerciente

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados adjuntos.

Hemos realizado nuestra revisión de conformidad con Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Una revisión de Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados comprende fundamentalmente la realización de indagaciones con el personal de la entidad, básicamente con aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de estados financieros de conformidad con la NIER 2410 es un encargo de seguridad limitada. El profesional ejerciente aplica procedimientos que consisten principalmente en la realización de indagaciones ante la dirección y, en su caso, ante otros dentro de la entidad y en la aplicación de procedimientos analíticos y valora la evidencia obtenida.

Los procedimientos aplicados en una revisión son sustancialmente inferiores a los que se aplican en una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados no presentan razonable, en todos los aspectos materiales la situación financiera consolidada intermedia condensada de la sociedad al 30 de junio de 2022, así como sus resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes al periodo de nueve meses finalizado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 segundo 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 30 de junio de 2022, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo de Miles \$A 580.115 manteniendo un pasivo con instituciones bancarias y no bancarias por Miles \$A 1.260.055 cuya cancelación dependerá fundamentalmente de la realización de los inventarios a los valores y plazos estimados por la Gerencia.

Por último, llamamos la atención sobre el hecho de que Estados Financieros de TGLT Uruguay S.A adjuntos no incluye ni contiene toda la información que se requiere revelar según la NIC 34 - Información financiera intermedia. Nuestra conclusión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

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.

Montevideo, Uruguay
09 de Agosto de 2022

Cra. Victoria Buzetta
CJPPU 66.795