

RECIBIDO BYMA EMISORAS

13 MAR 2019 17:05

**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE
ADMINISTRACIÓN CATALINAS I
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 1 INICIADO EL 13 DE MARZO DE 2018

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Actividad principal: Fondo Fiduciario

Fecha en que finaliza la duración del Fideicomiso Inmobiliario: 12 de agosto de 2048.

Fecha de cierre del ejercicio: 31 de diciembre de cada año.

Fecha de inicio de las operaciones: 13 de marzo de 2018

C.U.I.T. Nº: 30-71595669-8

Información sobre el Fiduciario:

- Denominación: Promotora Fiduciaria S.A.
- Domicilio legal: San Martín 674 1ºA – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- CUIT: 33-69079843-9

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Christian Martín (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso



FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO


AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

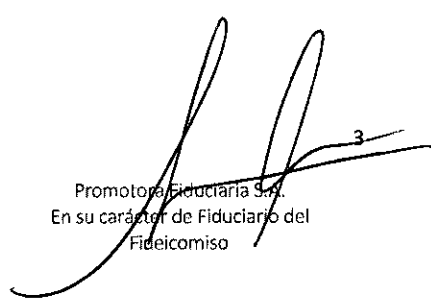
(cifras expresadas en pesos)

		Diciembre 31, 2018
		Pesos
ACTIVO		
Activo corriente		
Caja y bancos	Nota 5.a	3.777.223
Otros créditos	Nota 5.b	11.313.059
Total del activo corriente		15.090.282
Activo no corriente		
Bienes de cambio	Nota 5.c	1.181.277.528
Total del activo no corriente		1.181.277.528
Total del activo		1.196.367.810
PASIVO		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	Nota 5.d	424.674
Deudas fiscales	Nota 5.e	19.342
Total del pasivo corriente		444.016
Total del pasivo		444.016
PATRIMONIO NETO		1.195.923.794
Total del pasivo y el patrimonio neto		1.196.367.810

Las Notas 1 a 7 y el Anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martín (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


Promotor Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

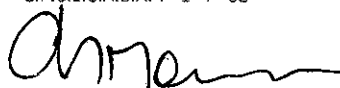
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

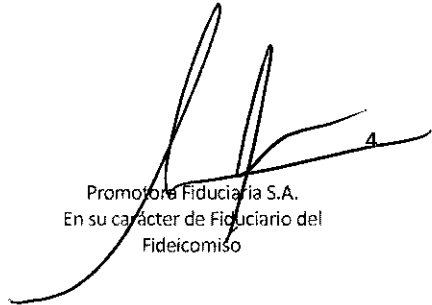
(cifras expresadas en pesos)

		Dic 31, 2018
		Pesos
Gastos de administración	Anexo I	(3.322.101)
Resultado operativo		
Resultados financieros y por tenencia, netos		
Generados por activos	Nota 5.d	1.012.921
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(2.309.180)
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	101.629
Resultado del período		(2.207.551)

Las Notas 1 a 7 y el Anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martín (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO


POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

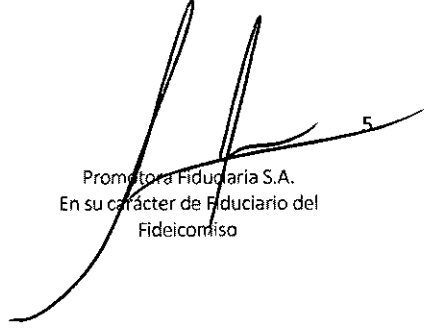
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Aportes Fiduciarios	Resultados no asignados	Total a Dic 31, 2018
Aportes inicial de los fiduciantes	1.144.914.672	-	1.144.914.672
Aportes de los fiduciantes del ejercicio	53.216.673	-	53.216.673
Resultado del ejercicio	-	(2.207.551)	(2.207.551)
Saldos al cierre del ejercicio	1.198.131.345	(2.207.551)	1.195.923.794

Las Notas 1 a 7 y el Anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

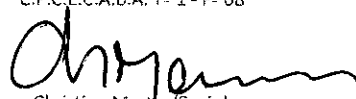
(cifras expresadas en pesos)

	Dic 31, 2018
	Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Efectivo al inicio del ejercicio	
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	3.777.223
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	3.777.223
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Actividades operativas	
Resultado del período	(2.207.551)
Impuesto a las Ganancias	(101.629)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes de las actividades operativas	
Diferencia de cambio	(1.020.441)
Cambios en activos y pasivos operativos	
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(11.211.430)
(Aumento)/ Disminución de bienes de cambio	(1.181.277.528)
Aumento / (Disminución) de cargas fiscales	19.342
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales	424.674
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	(1.195.374.563)
Actividades de financiación	
Aportes de los fiduciarios	1.198.131.345
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	1.198.131.345
Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo y equivalentes a efectivo	1.020.441
AUMENTO/ (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO	3.777.223

(1) Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses.

Las Notas 1 a 7 y el Anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martín (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

6
Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de fiduciario del
Fideicomiso

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos)

Nota 1 Propósito de los estados contables

Los presentes estados contables fiduciarios al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso con el objeto de proporcionar la información necesaria para la valuación de sus estados financieros.

Nota 2 Constitución del Fideicomiso Inmobiliario

2.1 Origen

Con fecha 13 de marzo de 2018, Promotora Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y TGLT S.A y BA Development II GmbH en su carácter de Fiduciantes, suscribieron un Contrato de Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

Actualmente la participación de los Fiduciantes en Fideicomiso financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I es la siguiente:

<u>Fiduciantes</u>	<u>Participación</u>
TGLT S.A.	50,00%
BA Development II GmbH	50,00%
TOTAL	100,00%

2.2 Bienes Fideicomitados

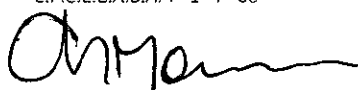
El patrimonio fideicomitado se encuentra integrado (i) por un crédito según cesión de derecho de los aportes de los fiduciantes, que corresponde a derechos sobre un inmueble de una fracción de terreno ubicado en Avenida Eduardo Madero s/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados, y (ii) aporte en efectivo realizado para cubrir requerimientos de fondos operativos.

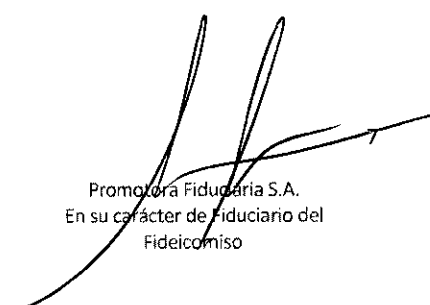
2.3 Objeto del Fideicomiso

En marzo de 2018 TGLT celebró conjuntamente con BA Development II GmbH, en carácter ambos de fiduciantes y Promotora Fiduciaria S.A. en carácter de fiduciario, un contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (el "Fideicomiso"). El fideicomiso tendrá una vigencia de 30 años desde la fecha de contrato. Ambos fiduciantes participan del 50% del Fideicomiso cada uno.

El objeto de este Fideicomiso es aplicar los bienes aportados por los Fiduciantes- Beneficiarios al posterior desarrollo, construcción, exploración, alquiler y/o venta del Proyecto Inmobiliario en el Inmueble y/o el pago de los Valores Fiduciarios actuando individualmente o asociados con terceros y mediante la contratación de terceros para todas aquellas provisiones y servicios que resulten convenientes; y la compra de otros inmuebles dentro de la República Argentina.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables

3.1 Consideración de los efectos de la inflación

La declaración de que la República Argentina se encuentra a partir de 1 de julio de 2018 en un contexto de inflación, en los términos de la sección 3.1. de la Resolución Técnica N° 17 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y de la sección 2.6. de la Resolución Técnica N° 41 de la FACPCE, a partir del 01/07/2018 implica que los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o de períodos intermedios cuyo cierre haya ocurrido a partir del 1 de julio de 2018 deben ser reexpresados de acuerdo con el procedimiento establecido en la Resolución Técnica N°6 de la FACPCE, según lo previsto en la Resolución N°539/18 de Junta de Gobierno de la FACPCE adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCE CABA).

En consecuencia, los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de acuerdo con la Resolución Técnica N°6 de la FACPCE.

3.2 Normas contables profesionales aplicables

El Fiduciario ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la República Argentina.

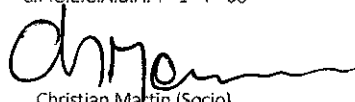
La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales, requiere la consideración por parte de del Fiduciario de estimaciones y supuestos que pueden afectar los montos informados de activos y pasivos, la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados contables, como así también los montos informados de ingresos y gastos de cada ejercicio. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.


Debido a que la sociedad TGLT S.A. (Fiduciante del Fideicomiso titular del 50,00 % del mismo) ha obtenido de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA) la autorización de oferta pública y cotización de sus acciones, respectivamente, el Fideicomiso también ha considerado las normas pertinentes de la CNV en la confección de los estados contables. Ver Nota N°7.

3.3 Criterios de medición contable y exposición

Los presentes estados han sido preparados teniendo en cuenta las normas contables vigentes en la República Argentina, conforme las resoluciones técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCE CABA)

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos)

Nota 4 Impuesto a las Ganancias

La composición del "Impuesto a las Ganancias" determinado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución Técnica N° 17 de la FACPCE, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Dic 31, 2018
Impuesto a las Ganancias	101.629
Total del Impuesto a las Ganancias	101.629

Nota 5 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial fiduciario y del estado de resultados fiduciario al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

5.a Caja y bancos

	Dic 31, 2018
Dinero en efectivo en caja chica	1.542
Bancos en moneda nacional	146.794
Bancos en moneda extranjera	3.628.888
Total	3.777.224

5.b Otros créditos

Retenciones de impuesto a las ganancias	4.549.925
Impuesto al valor agregado saldo técnico a favor	6.603.592
Saldo a favor impuesto ingresos brutos	1.622
Impuesto al crédito bancario computable	53.397
Impuesto diferido	101.629
Aportes pendientes de integrar	2.894
Total	11.313.059


5.c Bienes de cambio

Derecho aportado	1.145.252.972
Obras en curso	36.024.556
Total	1.181.277.528

5.d Deudas comerciales

Proveedores en moneda nacional	424.674
Proveedores en moneda extranjera	
Total	424.674

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos)

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)**5.e Cargas fiscales**

Retenciones y percepciones a depositar	19.342
Impuesto a las ganancias a pagar	
	19.342

5.f Resultados financieros y por tenencia, netos

	Ganancia/Pérdida
Generados por activos	Dic 31, 2018
Intereses pagados	(7.520)
Otros resultados financieros y por tenencia	1.020.441
	1.012.921

Nota 6 Libros rubricados

Los presentes estados contables fiduciarios no se encuentran transcritos en el libro Inventario y Balances, ni tampoco surgen de un libro Diario rubricado debido a que la entidad fiduciaria se encuentra realizando los trámites para la obtención de los mismos.

Nota 7 Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)


A continuación se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultados a NIIF. Esta información junto con la consideración de los ajustes por combinaciones de negocios y de consolidación de estados financieros requeridos por las NIIF, será utilizada por TGLT S.A. (Ver Nota 3.3.).

	Dic 31, 2018
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	1.195.923.794
Ajustes en resultados	
Patrimonio neto según NIIF	1.195.923.794

	Ganancia / Pérdida
	Dic 31, 2018
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(2.207.551)
Ajustes en resultados	
Resultado neto según NIIF	(2.207.551)

El Fiduciario del Fideicomiso manifiesta que la conciliación descrita precedentemente estuvo sujeta a la aplicación de mecanismos de monitoreo y confirmación a nivel gerencial, y que contempla todas las partidas significativas con tratamiento diferente entre las NIIF y la RT 26.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ANEXO I

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N° 64


APARTADO I INC. B) DE LA LEY N° 19.550

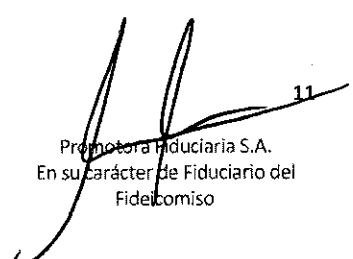
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras exoresadas en pesos)

Cuenta	Gastos de administración	Totales al Dic 31, 2018
Honorarios profesionales	(2.741.076)	(2.741.076)
Gastos generales	(18.950)	(18.950)
Gastos bancarios	(138.948)	(138.948)
Fletes	(7.758)	(7.758)
Impuesto Debito/Crédito	(415.244)	(415.244)
Impuesto a los Sellos	(125)	(125)
Totales Dic 31, 2018	(3.322.101)	(3.322.101)

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 19 febrero de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68


Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80


Promotora Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores

Promotora Fiduciaria S.A.

C.U.I.T. N°: 33-69079843-9

Fiduciario del

**FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN
“CATALINAS I”**

C.U.I.T.: 30-71595669-8

Domicilio legal: San Martín 674, 1A.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados contables fiduciarios

Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos de **FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN “CATALINAS I”** (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciaria al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio irregular de nueve meses y diecinueve días terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos.

II. Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables fiduciarios especiales

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, la Administración del Fideicomiso es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

III. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

III. Responsabilidad del auditor - Continuación

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables especiales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, 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 Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

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

IV. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN "CATALINAS I"** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio irregular de nueve meses y diecinueve días finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

V. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) tal como se describe en Nota 6 a los estados contables fiduciarios especiales de **FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN "CATALINAS I"** los mismos no se encuentran asentados en el libro Inventarios y Balances y no surgen de libros diarios rubricados.
- b) según surge de los registros contables del **FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN "CATALINAS I"**, al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no poseía deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2019

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Christian Martín (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 11/03/2019

01 OT 79 Legalización: N° 325117

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 07/03/2019 referida a BALANCE de fecha 31/12/2018 perteneciente a FID. FIN. PRI. INM. ADM. CAT I N° 30-71595669-8 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr. MARTIN CHRISTIAN CP T° 0271 F° 080 tiene registrada en la matrícula que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de ADLER WASSERBLUMER & ASOC. S.R. Soc. 2 T° 1 F° 68

N° H 2862798

LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



SECRETARIA PUBLICA (U. DE)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

ACTA N° 94

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 8 días del mes de marzo de 2019, se reúnen en la sede social los Sres. miembros de la Comisión Fiscalizadora de TGLT S.A que firman al pie de la presente. Siendo las 18:00 horas se declara abierto el acto. El Sr. Presidente de esta comisión, Ignacio Fabián Gajst, manifiesta que resulta necesario analizar la documentación relacionada a los Estados Financieros de la Sociedad al 31/12/2018, presentados a esta Comisión Fiscalizadora. Acto seguido y analizada la documentación mencionada se aprueba la redacción del informe correspondiente a esta comisión, con el texto que se transcribe a continuación, y se delega en el Sr. Ignacio Fabián Gajst la suscripción de la documentación pertinente, en su carácter de presidente de esta Comisión:

“INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

TGLT S.A.

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

I- DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN

- a) Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2018.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- c) Estado de cambios en el patrimonio individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- d) Estado de flujo de efectivo individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- e) Notas a los Estados Financieros individuales al 31 de diciembre de 2018.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.
- l) Inventario al 31 de diciembre de 2018.
- m) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de fecha 8 de marzo de 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas

Criterios de Adopción, con una opinión favorable con salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

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

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, hemos verificado la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

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

IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES

i) Tal como se describe en las notas 34 y 48 "Patrimonio neto negativo atribuible a los propietarios de la controladora, Capital de trabajo negativo y planes de negocio" en los estados financieros separados y consolidados, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2018 que han generado a dicha fecha un patrimonio neto negativo de miles de \$ 1.300.832, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, si bien el capital de trabajo de los estados financieros separados es positivo, la Dirección de la Sociedad describe en la nota 32 que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.076.007 de "Créditos con partes relacionadas" y por otra parte su situación patrimonial consolidada indica que los pasivos corrientes excedían a los activos corrientes en miles de \$ 1.364.104. Por lo tanto, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, dependerá de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad. Esta circunstancia indica la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y, por lo tanto, la empresa podría no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios. Los estados contables separados y consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias y planes de la Dirección para revertir esa situación.

ii) Tal como se describe en las notas 31 y 28 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" en los estados financieros separados y consolidados, la Dirección de la Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuesto Diferido (incluyendo los quebrantos impositivos), el Impuesto al Valor Agregado, y otros créditos fiscales. Su recuperabilidad dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las proyecciones del negocio preparadas por la Dirección. No hemos podido obtener el soporte de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de dichas proyecciones, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados.

iii) La Sociedad ha medido sus participaciones en "Inversiones en sociedades" al valor de la participación patrimonial. Tal como se describe en las notas 8 y 47 a los estados contables separados y consolidados, la Sociedad tiene inversiones por (i) miles de \$ 720.576, correspondientes a su participación en Marina Río Luján S.A., calculadas a valor histórico sin reexpresar y (ii) miles de \$ 651.952, correspondientes a su participación en SES S.A., reexpresadas parcialmente. El criterio de mantener el valor patrimonial histórico se mantuvo desde el inicio del ejercicio comparativo. La Dirección de la Sociedad considera que dichos valores representarían sus valores recuperables. No obstante, no hemos podido obtener elementos de juicio suficientes en relación a dichas valuaciones a la fecha de cierre del ejercicio, o determinar cuales hubieran sido los valores de haber aplicado correctamente la reexpresión sobre dichos activos, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados.

iv) Tal como se describe en la nota 23 y 18 a los estados contables separados y consolidados, denominada "Provisiones", la Sociedad mantiene registradas al cierre del ejercicio provisiones por reclamos legales o contratos onerosos que incluyen miles de \$ 126.000, relacionados con las contingencias que se generaron en la combinación de negocios por la adquisición de Caputo S.A.I.C. y F ocurrida en el presente ejercicio. Al respecto, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias. Consecuentemente, no hemos podido determinar si dicho importe debe ser ajustado.

v) Tal como se describe en la nota 7 y 35, denominada "Propiedades de inversión", a los estados contables separados y consolidados, la Dirección de la Sociedad valúa las inversiones para apreciación de capital a valor razonable con cambios en resultados. Al respecto, no hemos podido obtener un informe preparado por un tasador independiente que nos permita concluir sobre la razonabilidad de dicha valuación. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe debe ser ajustado.

vi) Ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera como ser: (i) los importes reconocidos para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes en una combinación de negocios, (ii) el importe del resultado del ejercicio aportado por la entidad desde la fecha de adquisición, (iii) la información relacionada con las pruebas de deterioro de activos no financieros tales como la descripción de las hipótesis claves sobre la cual la Dirección ha basado sus proyecciones de flujo de efectivo, el enfoque utilizado, la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones, (iv) las políticas y procesos que se aplican para la gestión del capital, (v) la información adicional sobre la gestión del riesgo de liquidez que permita evaluar el alcance, y (vi) cierta información comparativa sobre ingresos, no fueron incluidas en los estados financieros separados y consolidados.

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descriptas en los acápite i) a v) precedentes, y por la falta de información descripta en el acápite vi) de dicho apartado informamos que:

- a) los estados financieros individuales mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los cambios de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral consolidado, los cambios en

su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar:

a) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros individuales:

i) Nota 7: "Propiedades de inversión" donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a "Otros activos" (Nota 45.4 del consolidado) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución.

ii) Nota 38: "Riesgos – gestión del riesgo financiero", relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos.

iii) Nota 4: "Bases de preparación" en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias".

b) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros consolidados:

i) Nota 35: "Propiedad de inversión" donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a "Otros activos" (Nota 45.4) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución.

ii) Nota 34: "Riesgos – gestión del riesgo financiero", relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos.

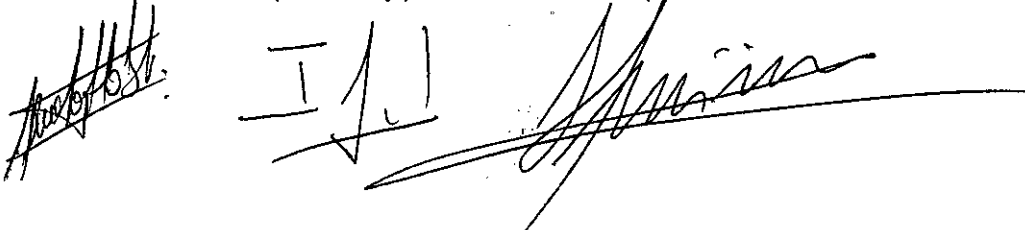
iii) Nota 4: "Bases de preparación" en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias".

VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) La "Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires" está razonablemente presentada, en todos sus aspectos significativos, con relación a los estados financieros mencionados en el apartado I, tomados en su conjunto.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventario y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del último trimestre que a la fecha aún no ha sido transcrito.
- c) Los estados financieros individuales de TGLT S.A. y sus estados financieros consolidados se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV.
- d) El inventario se encuentra pendiente de transcripción al libro "Inventario y Balances".
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- f) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina.
- g) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- h) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2019."

No habiendo más asuntos que tratar, y previa redacción de la presente acta, se levanta la sesión siendo las 18:20 horas.





PROMOTORA FIDUCIARIA

Buenos Aires, 11 de marzo de 2019

Sres. TGLT S.A.
Karina Lopez
Miñones 2177
Presente

**REF.: Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario
De Administración Catalinas I**

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., con el objeto de remitirle los Estados Contables correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2018 perteneciente al Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I. Se hace entrega de 2 juegos legalizados ante el Consejo Profesional de Cs. Económicas CABA.

Agradeciéndole desde ya su atención, saludamos a Ud. atentamente.


PROMOTORA FIDUCIARIA S.A.
FIDUCIARIO
VERONICA TOFFOLON
APODERADA