



RESEÑA INFORMATIVA
TGLT S.A.
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

I.1. Hechos relevantes del ejercicio

I.1.1 Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad. Optimización del Plan de Recapitalización de la Sociedad. Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

Con fecha 25 de enero de 2019, la Sociedad suscribió acuerdos con una mayoría sustancial de los tenedores de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US\$ 150M (las "Obligaciones Negociables Convertibles").

La crisis económica y financiera que tuvo lugar en Argentina durante el año 2018, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso a financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio neto de la Sociedad.

En este sentido, la Sociedad había estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que le permitiera revertir la situación de patrimonio neto negativo oportunamente considerada por los Sres. Accionistas de TGLT en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 2 de noviembre de 2018. En este contexto, TGLT entró en conversaciones con tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles, quienes oportunamente suscribieron acuerdos de confidencialidad, a fin de explorar conjuntamente alternativas que permitan reconstituir el capital social de la Sociedad (elemento de suma trascendencia para obtener condiciones competitivas de financiamiento, y esencial para participar en licitaciones, ofertas y proyectos en los que la Sociedad se encuentra interesada) y, al mismo tiempo, reducir los pasivos financieros de la Sociedad, permitiendo a TGLT concentrar sus recursos financieros en las actividades productivas de la Sociedad, lo cual implicará un beneficio para las partes interesadas.

Como consecuencia de dichas conversaciones, la Sociedad y ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores ADI") suscribieron, el día 25 de enero de 2019, un acuerdo, mediante el cual los Tenedores ADI aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses bajo las Obligaciones Negociables Convertibles con vencimiento el 15 de febrero de 2019, al 30 de mayo de 2019 (el "Acuerdo de Diferimiento de Intereses"). Concomitantemente, la Sociedad y ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores AR") suscribieron asimismo, el 25 de enero de 2019, un acuerdo de recapitalización que contemplaba un plan de recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas a ser emitidas por la Sociedad (el "Acuerdo de Recapitalización" y, junto con el Acuerdo de Diferimiento de Intereses, los "Acuerdos").

Posteriormente, el día 30 de mayo de 2019, se informó que la Sociedad había ejercido el derecho previsto en el Acuerdo de Diferimiento de Intereses a prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de los intereses diferidos bajo dicho acuerdo por 30 días calendario adicionales, es decir hasta el 30 de junio de 2019. Asimismo, la Sociedad ejerció la facultad de extensión de la vigencia del Acuerdo de Recapitalización, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4 (a) (i) del mismo, por 30 días calendario adicionales, es decir hasta el 30 de junio de 2019.

Luego, el día 27 de junio de 2019, la Sociedad comunicó que estaba trabajando en una mejora de su Plan de Recapitalización que, complementando la alternativa prevista en el Acuerdo de Recapitalización (que continuaba vigente), le permitiera reforzar aún más la estructura de capital de la Sociedad y, correlativamente, reducir su deuda financiera. Es por ello que, reconociendo los esfuerzos de la Sociedad para avanzar en el perfeccionamiento del Plan de Recapitalización, y a efectos de permitir su avance, tenedores de la mayoría de las Obligaciones Negociables Convertibles firmantes de los Acuerdos, manifestaron a la Sociedad su intención de prorrogar la vigencia de los mismos hasta el 29 de julio de 2019, a efectos de que la Sociedad tenga el tiempo suficiente para instrumentar adecuadamente dicho Plan de Recapitalización optimizado; y luego, en tal fecha, prorrogarlos nuevamente hasta el 9 de agosto de 2019.

Finalmente, el día 8 de agosto de 2019, TGLT comunicó que, conjuntamente con una mayoría de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles, había acordado avanzar en una propuesta de recapitalización complementaria a la establecida en el Acuerdo de Recapitalización, con el fin de optimizar y complementar su Plan de Recapitalización original, robusteciendo aún más la recomposición de su patrimonio neto y la obtención de una estructura de capital de la Sociedad acorde a la envergadura de sus operaciones (el "Plan de Recapitalización Optimizado"). Mediante el Plan de Recapitalización Optimizado, la Sociedad tiene la intención de (i) obtener una sensible reducción en los pasivos financieros en moneda extranjera, lo cual implicará una disminución relevante de su exposición al riesgo de fluctuaciones del tipo de cambio, e incrementará sensiblemente su activo; (ii) reconstruir su patrimonio neto de forma sustentable en el tiempo y con mayor fortaleza; (iii) consolidar una estructura de capital más robusta; y (iv) contar con mayores recursos de capital propio para desarrollar sus actividades productivas.

Como consecuencia del desarrollo de dicho Plan de Recapitalización Optimizado, el 8 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió, junto con una mayoría sustancial de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores Aceptantes"), un nuevo acuerdo de recapitalización (el "Nuevo RSA"), mediante el cual la Sociedad se comprometió, frente

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

a los Tenedores Aceptantes, a:

- a) realizar una oferta pública de suscripción de nuevas acciones preferidas Clase A de la Sociedad (la "Oferta Pública Clase A" y las "Acciones Preferidas Clase A", respectivamente), las cuales podrán ser suscriptas en efectivo, y/o en especie, y/o por capitalización de deudas de la Sociedad, a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase A de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos);
- b) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas Clase B de la Sociedad (las "Acciones Preferidas Clase B"), las cuales podrán ser suscriptas mediante (i) el canje por acciones ordinarias de la Sociedad (la "Oferta de Canje de Acciones Ordinarias"), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (ii) el canje por Obligaciones Negociables Convertibles (la "Oferta de Canje de Obligaciones Convertibles" y, junto con la Oferta de Canje de Acciones Ordinarias, la "Oferta Pública Clase B"), a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada US\$1 de Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Negociables Convertibles); complementándose esta oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos Tenedores Aceptantes para modificar ciertas disposiciones del Indenture; y
- c) otorgar una opción (la "Opción") a los Tenedores Aceptantes para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C de la Sociedad (las "Acciones Preferidas Clase C" y, junto con las Acciones Preferidas Clase A y las Acciones Preferidas Clase B, las "Acciones Preferidas") en una oferta pública de suscripción en efectivo (la "Oferta Pública Clase C" y, junto con la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, las "Ofertas Públicas") que se llevará a cabo en caso de que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la Opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos).

Las Acciones Preferidas que emita la Sociedad bajo las Ofertas Públicas tendrán preferencia en el cobro de dividendos y de cuotas de liquidación (por un valor de US\$ 1) sobre todas las otras clases de acciones ordinarias y preferidas de la Sociedad que existan actualmente o que puedan existir en el futuro; y serán subordinadas a cualquier deuda actual o futura de la Sociedad. Además, cada Acción Preferida tendrá derecho a un voto, contemplándose expresamente que el accionista que posea más del 30% de los votos totales de la Sociedad, no podrá votar en exceso de ese porcentaje en la elección de los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de TGLT. Por su parte, los dividendos preferentes y acumulativos, serán calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementará en un 1% anual si los dividendos preferidos no son aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancele todos los dividendos preferentes acumulados, tras lo cual, la tasa de devengamiento volverá a ser del 10% anual. Adicionalmente, se prevé que las Acciones Preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria, bajo ciertas condiciones descritas en los Nuevos Acuerdos. A efectos de dicha conversión, el precio de conversión será el equivalente a (a) US\$0,11 en el caso de las Acciones Preferidas Clase A; (b) US\$0,33 en el caso de las Acciones Preferidas Clase B; y (c) US\$ 0,50 en el caso de las Acciones Preferidas Clase C (o el 90% del precio promedio ponderado por volumen de la acción ordinaria de TGLT en el mercado durante un plazo de cinco días, si fuera menor; pero nunca por debajo de US\$0,15). Los precios de conversión referidos estarán sujetos a ajustes en función de las fórmulas anti-dilución habituales para este tipo de títulos, todo ello conforme a lo resuelto en este sentido por la asamblea de accionistas de la Sociedad, órgano soberano en la referida materia.

A mayor abundamiento, se deja constancia que: (a) la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B, serán consumadas conjuntamente; (b) en cada una de las Ofertas Públicas, los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad tendrán el derecho de ejercer sus respectivos derechos de preferencia, en los términos previstos por el estatuto de la Sociedad y la Ley de Mercado de Capitales; y (c) las relaciones de canje y precios de suscripción previstos en el Nuevo RSA se encuentran sujetos a lo resuelto en este sentido por la asamblea de accionistas de la Sociedad.

Por otra parte, con la intención de permitir y facilitar la instrumentación del Plan de Recapitalización Optimizado, el 8 de agosto de 2019 la Sociedad suscribió también, con una mayoría sustancial de los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores IDA"), un acuerdo de diferimiento de pago de intereses pagaderos al 15 de febrero de 2019 y al 15 de agosto de 2019 hasta el 8 de noviembre de 2019 (el "Nuevo IDA" y, junto con el Nuevo RSA, los "Nuevos Acuerdos"), fecha que la Compañía tendrá la capacidad de extender por 30 días a su exclusivo criterio bajo ciertas circunstancias. Es por ello que el día 14 de agosto de 2019, y como corolario de lo anterior, los tenedores titulares del 99,5% de las Obligaciones Negociables Convertibles aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses con vencimiento el 15 de agosto de 2019.

Se deja expresamente aclarado que la supresión del pago de intereses únicamente corresponde a los cupones de intereses de los tenedores que voluntariamente hubieran aceptado instruir dicha supresión de pago. En este sentido, la Sociedad pagó, en los términos y condiciones previstos en el convenio de fideicomiso que regula las Obligaciones Negociables Convertibles, los cupones de intereses a los tenedores que no instruyeron la supresión de pago y/o suscribieron un acuerdo de diferimiento de intereses con la Sociedad, y que representaron el 0,5% de las Obligaciones Negociables Convertibles.

En respaldo del Plan de Recapitalización Optimizado, IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA") y PointArgentum Master Fund LP ("PointArgentum"), en su carácter de Tenedores Aceptantes, suscribieron con la Sociedad el 8 de agosto de 2019 sendos compromisos de suscripción de acciones, mediante los cuales IRSA, por un lado, y PointArgentum, por el otro, se comprometieron a realizar aportes de capital a la Sociedad (en dinero y/o en especie y/o mediante la capitalización de ciertos

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

créditos que tienen contra la Sociedad, según corresponda) por un monto total en conjunto de US\$ 39.000.000, a través de la suscripción de Acciones Preferidas Clase A bajo la Oferta Pública Clase A (los “Compromisos de Suscripción”).

Asimismo, la Sociedad suscribió el 8 de agosto de 2019, junto con los Tenedores Aceptantes, el contrato de la Opción para la suscripción de las Acciones Preferidas Clase C (el “Contrato de Opción”), mediante el cual se otorgó a los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles que sean parte de los Nuevos Acuerdos el derecho a ejercer una opción de suscripción de las Acciones Preferidas Clase C, cuya oferta será condicionada conforme a lo previsto en el Contrato de Opción y en el Nuevo RSA.

También, como muestra adicional de la confianza por parte de los Tenedores Aceptantes en la capacidad de la Sociedad de crear valor mediante la generación de nuevos proyectos de inversión, en el marco de la operación descrita se acordó que aquellos Tenedores Aceptantes que sean titulares de Acciones Preferidas Clase B gozarán de un derecho de co-inversión con la Sociedad en futuros proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrolle en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considere necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

TGLT destaca que sigue trabajando, dentro de las condiciones permitidas por la ley aplicable, con el objetivo conseguir el apoyo de los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles que hasta el momento no han suscripto los Nuevos Acuerdos, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores aceptantes de los mismos.

Los Nuevos Acuerdos establecerían ciertos hitos a ser cumplidos en el proceso de implementación del Plan de Recapitalización Optimizado, incluyendo: (i) la aprobación de la emisión de las Acciones Preferidas y de las Ofertas Públicas por parte de la asamblea de accionistas de TGLT (cosa que ocurrió el 10 de septiembre de 2019); (ii) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Obligaciones Negociables Convertibles (cosa que ocurrió el 4 de noviembre de 2019); (iii) el lanzamiento de la Oferta Pública Clase A; (iv) la consumación de la Oferta Pública Clase A y la Oferta Pública Clase B; y (v) el ejercicio de la Opción; todo ello a fin de completar la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado a la mayor brevedad posible.

En tal contexto, en el marco de los Nuevos Acuerdos, TGLT se ha comprometido, entre otras cosas y sujetos a ciertas condiciones, a continuar operando sus negocios en su forma habitual y tal como lo viene haciendo hasta el momento; a no otorgar garantías, ni disponer de activos, ni realizar transacciones con partes relacionadas (excepto en aquellos casos expresamente permitidos), y a no abonar dividendos o realizar distribuciones de capital.

Se deja expresa constancia que los términos y condiciones de los Nuevos Acuerdos han sido considerados razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado por el Comité de Auditoría de la Sociedad.

En este contexto, en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad (la “Asamblea”) el día 10 de septiembre de 2019 se aprobó, entre otras cuestiones:

- (a) un aumento de capital social mediante la emisión de hasta: (i) ochenta millones (80.000.000) de Acciones Preferidas Clase A de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias) y a ser integradas en efectivo, en especie y/o mediante la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio de la Sociedad; (ii) doscientos cincuenta millones (250.000.000) de Acciones Preferidas Clase B de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo, en especie, y/o a través la capitalización de ciertos créditos de los cuales la Sociedad sea deudora, según lo determine el Directorio, incluyendo, mas no limitado, a (y) canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y/o (z) canje por Obligaciones Negociables Convertibles; y (iii) treinta millones (30.000.000) de Acciones Preferidas Clase C de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o mediante colocación privada en el exterior (no siendo registradas bajo la Ley estadounidense de Títulos Valores de 1933, y sus modificatorias), y a ser integradas en efectivo mediante el ejercicio de la opción, conforme a lo previsto en la Opción. Asimismo, cada una de las Acciones Preferidas será convertible en acciones ordinarias de la Sociedad, de acuerdo a los términos y condiciones de cada una de las clases de Acciones Preferidas aprobados por la Asamblea (los “Términos y Condiciones”);
- (b) una prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de AR\$44 (Pesos cuarenta y cuatro) y un máximo de AR\$89 (Pesos ochenta y nueve) por cada Acción Preferida, según lo determine el Directorio, o por uno o más integrantes del Directorio, o por uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad en quienes el Directorio oportunamente subdelegará esa facultad; y
- (c) delegar en el Directorio, por el plazo de dos (2) años y con facultades de subdelegar en uno o más de sus integrantes, o en uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad, entre otras cuestiones: (i) la determinación de los términos y condiciones de la emisión y colocación de las Acciones Preferidas (y, de ser necesario, la modificación de los Términos y Condiciones); (ii) la determinación del monto de la emisión dentro del máximo fijado por la Asamblea (sin perjuicio de la delegación de sobresuscripción), la época, plazo y demás términos y condiciones de emisión e integración de cada una de las clases de Acciones Preferidas; y (iii) la facultad –de

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

conformidad con las disposiciones del artículo 62 de la Ley de Mercado de Capitales- de resolver un aumento adicional de capital social por hasta un 15% (quince por ciento) del número de acciones autorizado en caso que la cantidad de 80.000.000 Acciones Preferidas Clase A y/o 250.000.000 Acciones Preferidas Clase B y/o 30.000.000 Acciones Preferidas Clase C, según corresponda, no sea suficiente para atender cualquier exceso de demanda u opción por sobre-suscripción de acciones bajo cada una de las ofertas públicas de suscripción de las Acciones Preferidas.

Asimismo, en dicha Asamblea, la Sociedad aprobó: (i) la creación de nuevos Programas de American Depositary Receipts, cuyos respectivos subyacentes sean cada una de las clases de las Acciones Preferidas a emitirse; (ii) la emisión de opciones de compra sobre acciones a ser emitidas por la Sociedad por hasta 5,5% de las Acciones Preferidas, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Sociedad; y (iii) la ratificación de la designación de Directores realizada por la Comisión Fiscalizadora en fecha 10 de mayo de 2019.

Para mayor información véase el punto "1.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad", bajo la sección "Hechos relevantes posteriores al período" más adelante. Asimismo, para mayor información sobre la Oferta véase los Hechos Relevantes "Celebración de nuevos acuerdos. Optimización del plan de recapitalización de la Sociedad", "Supresión de intereses" y "Aumento de capital"; los que se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N°2177, planta baja "C", Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tgl.com. También pueden ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) en la sección "Hechos Relevantes" correspondiente a la Sociedad donde se encuentran publicados bajo el ID 4-2506084-D del 8 de agosto de 2019, ID 4-2510280-D del 14 de agosto de 2019 y ID 4-2520032-D del 10 de septiembre de 2019.

1.1.2 Distracto Parcial y Venta de Inmuebles ubicados en Rosario, Provincia de Santa Fe

El día 21 de marzo de 2019, la Sociedad concretó la venta de cuatro (4) lotes ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe: Lote 2, Lotes 3, Lote 4, y Lote 5, conforme el plano de mensura N° 193466/66 registrado con fecha 24 de mayo de 2016 (el "Plano de Mensura"). El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200.000 (Dólares Estadounidenses tres millones doscientos mil), existiendo adicionalmente una retribución variable que podría implicar un incremento en el precio a favor de la Sociedad por US\$ 600.000 (Dólares Estadounidenses seiscientos mil). Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se vendieron en la suma de US\$ 3.300.000 (Dólares Estadounidenses tres millones trescientos mil). Los mencionados importes serán cancelados conforme a ciertas condiciones pactadas contractualmente por las partes intervinientes.

Asimismo, en igual fecha y de manera simultánea, la Sociedad llegó a un acuerdo para restituir a la empresa que era anteriormente titular dominial y había vendido a TGLT la totalidad de los lotes correspondientes al master plan de la Sociedad en la Ciudad de Rosario, por distracto parcial de la escritura de permuta de fecha 10 de diciembre de 2013 mediante la cual TGLT había adquirido tales inmuebles, los siguientes lotes: Lote 1, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, y Lote 14 conforme el Plano de Mensura. Como resultado de esta operación, y teniendo en cuenta la devolución de dichos lotes y las obligaciones asumidas por las partes, la Sociedad percibirá la suma de US\$ 4.520.800 (Dólares Estadounidenses cuatro millones quinientos veinte mil ochocientos). Además, las partes acordaron el levantamiento de las hipotecas que gravaban los lotes detallados, permaneciendo sujeto a hipoteca el Lote 15 (denominado comercialmente "Lote L"), terreno en el cual la Sociedad desarrolló la etapa 1 del emprendimiento inmobiliario denominado Metra Puerto Norte, y en el que actualmente se encuentra desarrollando la etapa 2 de dicho emprendimiento.

1.1.3 Causa judicial

El día 23 de agosto de 2019 TGLT informó que la Unidad Fiscal Norte – Área de Casos Especiales del Ministerio Público Fiscal procedió a notificar a la Sociedad la citación para que ésta, por medio de su representante legal, y a aquellos directores de la Sociedad que hayan estado en funciones por los períodos 2012 a 2014, comparezcan ante dicho Ministerio Público a efectos de celebrar audiencias de intimación de los hechos (conforme el artículo 161 del Código Procesal Penal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) en el marco de la imputación por supuesta infracción al artículo 1° de la Ley N° 26.735 (modificada por Ley N° 24769).

El inicio de este proceso de investigación es el resultado de la determinación de oficio resuelta por la Dirección General de Rentas (la "Dirección") bajo su Resolución N° 3756/DGR/2018 (la "Resolución"), por medio de la cual dicho organismo resolvió: (i) impugnar ciertas declaraciones juradas efectuadas por TGLT inscriptas en el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos, más precisamente por una discrepancia por parte de la Dirección respecto a las actividades sujetas a tributo en relación a los períodos fiscales 2012 a 2014; y (ii) determinar de oficio el impuesto resultante por los períodos referidos, aplicando así una alícuota distinta a la calculada por la Sociedad en dichas declaraciones juradas. Contra la Resolución, la Sociedad interpuso en tiempo y forma un recurso de reconsideración, que a la fecha no ha sido resuelto por parte de la Dirección. La resolución que eventualmente dictase el correspondiente Fuero Penal Contravencional y de Faltas del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estaría en todo caso sujeta a recurso de revisión ante el citado organismo y, asimismo, a recurso ante los tribunales superiores.

La Sociedad ha formulado las presentaciones pertinentes a las imputaciones dentro de los plazos habilitados al efecto.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Adicionalmente, la Sociedad, mediante la reunión de directorio de fecha 19 de septiembre de 2019, aprobó el acogimiento al régimen de regularización de obligaciones tributarias frente a la AGIP.

I.2. Hechos relevantes posteriores al período

I.2.1 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

Con fecha 30 de octubre de 2019 la CNV autorizó, bajo el número de resolución RESFC-2019-20518-APN-DIR#CNV, entre otras cosas, la oferta pública de hasta 80.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase A, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho a dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 92.000.000, representativas de hasta valor nominal 92.000.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el aporte del 100% de las acciones de La Maltería S.A. por parte de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (conforme los términos del Acuerdo suscripto con esa sociedad el 8 de agosto de 2019); y/o por capitalización de deudas, mediante la capitalización del capital e intereses y los demás montos adeudados por la sociedad bajo cualquiera de las Series de Obligaciones Negociables con colocación privada, cuya emisión fue aprobada por el Directorio de la Sociedad el 15 de julio de 2019 (conforme los términos del Acuerdo suscripto con PointArgentum Master Fund LP el 8 de agosto de 2019).

Asimismo, bajo la misma resolución, la CNV autorizó a TGLT la oferta pública de hasta 250.000.000 de acciones preferidas, escriturales, Clase B, de valor nominal 1 peso cada una, con derecho a 1 voto por acción, convertibles en acciones ordinarias y con derecho al cobro de dividendos preferidos y acumulativos a devengarse desde la fecha de emisión, ampliable por un monto total de hasta 287.500.000, representativas de hasta valor nominal 287.500.000 pesos, a integrarse en efectivo y/o en especie, mediante el canje por acciones ordinarias y/o mediante canje por Obligaciones Negociables subordinadas, convertibles en acciones, emitidas por la sociedad el 3 de agosto de 2017 y/o por los derechos de intereses diferidos bajo esas Obligaciones Negociables Convertibles.

Con fecha 1 de noviembre de 2019 TGLT ha publicado a través de la CNV, MAE y ByMA el prospecto y prospecto resumido de hasta 80.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A (con posibilidad de ser ampliada por hasta 92.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase A) y hasta 250.000.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B (con posibilidad de ser ampliada por hasta 287.500.000 Nuevas Acciones Preferidas Clase B).

I.2.2 Convocatoria a asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles

El día 1 de noviembre de 2019 en la reunión de Directorio de la Sociedad se resolvió, entre otros temas, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles en nuevas acciones ordinarias por US\$ 150.000.000 con vencimiento en 2027, autorizadas por Resolución N° 18.773 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), y emitidas bajo el convenio de fideicomiso de fecha 3 de agosto de 2017 celebrado entre TGLT, The Bank of New York Mellon (el "Fiduciario") y Banco Santander Río S.A., conforme fuera modificado por la enmienda de fecha 20 de abril de 2019 (ese convenio, el "Indenture"), a ser celebrada el 22 de noviembre de 2019, a las 10 horas (horario de Buenos Aires) en primera convocatoria, y a las 11 horas (horario de Buenos Aires) en segunda convocatoria (la "Asamblea"), en la sede social de la Sociedad sita en la calle Miñones 2177, Planta Baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de tratar el siguiente Orden del Día:

1º) Designación de dos tenedores para firmar el acta.

2º) Designación del Presidente de la Asamblea.

3º) Ratificación de la dispensa otorgada por escrito por una mayoría de tenedores de las Obligaciones Convertibles en relación con (a) la emisión de las obligaciones negociables privadas aprobadas por el Directorio de la Sociedad en su reunión de fecha 15 de julio de 2019 y (b) la constitución de garantías en favor de los tenedores de esas obligaciones negociables de colocación privada.

4º) Eliminación de las siguientes cláusulas del Indenture: (a) Sección 1006 (Mantenimiento de Propiedades); (b) Sección 1007 (Pago de Impuestos y Otros Reclamos); (c) Sección 1008 (Mantenimiento de Seguros); (d) Sección 1009 (Estados Financieros); (e) Sección 1010 (Cumplimiento de las Leyes y Otros Acuerdos); (f) Sección 1011 (Mantenimiento de Libros y Registros); (g) Sección 1012 (Otras Garantías); (h) Sección 1015 (Dividendos y Distribuciones); (i) Sección 1016 (Distribuciones Extraordinarias; Rescates y Recompras); (j) Sección 1017 (Endeudamiento); (k) Sección 1018 (Garantías); (l) Sección 1019 (Gravámenes); (m) Sección 1020 (Transacciones con Afiliadas); (n) Sección 1021 (Negocio Existente; Gestión); (o) Sección 1022 (Documentos de Constitución); (p) Sección 1103 (Recompra Posterior a la Salida de la Negociación); (q) Sección 1104 (Oferta de Recompra); (r) Sección 1105 (Aviso de Oferta de Recompra); (s) Sección 501 (Supuestos de Incumplimiento) – cláusulas (a)(2), (a)(3), (a)(4), (a)(10), (a)(11), (a)(12) y (a)(13).

5º) Modificación de la Sección 101 (Definiciones) del Indenture, de forma tal que la definición de "Deudas por Préstamos de Dinero" quede redactada de la siguiente manera: "Deudas por Préstamos de Dinero" incluye todas las obligaciones (ya sean actuales o contingentes) de reembolso de dinero tomado en préstamo por la Compañía y/o sus Subsidiarias (excepto por Obligaciones Negociables), según fuera el caso, incluyendo, entre otras (i) los préstamos de dinero, (ii) el valor nominal de cualquier bono, título de deuda, comprobante, documento comercial, debenture, y letras o pagarés librados, aceptados,

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

endosados o emitidos, según fuera el caso; (iii) el pago diferido del precio de compra de activos, propiedades, bienes o servicios obtenido en términos comerciales en el curso ordinario de los negocios; (iv) las obligaciones no contingentes de la Compañía o de una Subsidiaria por reembolsos de cualquier suma pagada a terceros conforme a una carta de crédito o instrumento similar (excluyendo cualquier carta de crédito o instrumento similar emitido en beneficio de la Compañía o una Subsidiaria respecto de cuentas comerciales originadas en el curso habitual de los negocios); (v) los montos obtenidos en virtud de cualquier operación con el efecto comercial de un préstamo y que deberían registrarse como un préstamo de acuerdo con las IFRS aplicadas consistentemente, incluyendo, entre otros, montos en virtud de alquileres o acuerdos similares celebrados básicamente como medio para financiar el bien alquilado; y (vi) cualquier prima o monto mínimo que deba pagarse para prorrogar, refinanciar o reemplazar cualquiera de las obligaciones precedentes, que no sean obligación adeudada a la Compañía o alguna de sus Subsidiarias”.

6°) *Modificación de la Sección 516 (Moneda de Indemnización) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Todo pago en relación a un monto pagadero en dólares estadounidenses (la “Moneda Requerida”) bajo estas Obligaciones Negociables, que sea realizado en favor de cualquier Tenedor o del Fiduciario en cualquier otra moneda de curso legal en otra jurisdicción (la “Moneda de Juicio”), ya sea como resultado u oposición de una sentencia o resolución de un tribunal de cualquier jurisdicción en la quiebra, liquidación o disolución de la Compañía u otro motivo, solo constituirá una liberación de la Compañía respecto de sus obligaciones bajo el Convenio de Fideicomiso o las Obligaciones Negociables, en la medida del monto en Moneda Requerida que el beneficiario del pago pueda comprar, en el mercado internacional de cambios y de acuerdo con los procedimientos bancarios habituales y el tipo de cambio aplicable, con el monto percibido o cobrado en la Moneda del Juicio en el Día Hábil inmediatamente posterior a la fecha de tal percepción o cobranza. Si el monto en Moneda Requerida así recibido es menor que el monto en Moneda Requerida adeudado al beneficiario del pago, la Compañía indemnizará a dicho beneficiario por toda pérdida soportada por él como consecuencia de tal circunstancia. Estas garantías de indemnidad constituyen una obligación separada e independiente de las demás obligaciones de la Compañía, darán lugar a una causa de acción separada e independiente, se aplicarán independientemente de toda indulgencia otorgada por un Tenedor y continuarán en plena vigencia independientemente de toda otra sentencia, resolución, reclamo o prueba de un monto liquidado respecto de una suma adeudada en relación con una Obligación Negociable”.*

7°) *Modificación de la Sección 703 (Informes de la Compañía) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Compañía deberá entregar al Fiduciario todos los informes requeridos en virtud del Artículo 1013”.*

8°) *Modificación de la Sección 801 (Fusiones. Consolidaciones, Disposiciones de Activos) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Sociedad no deberá consolidarse ni fusionarse con o en, ni vender, transferir o disponer de otra manera de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos de la Sociedad y de sus Subsidiarias, tomadas en conjunto (en una o más transacciones relacionadas), a ninguna Persona salvo la Sociedad y/o una o más de sus Subsidiarias, a menos que (i) la Sociedad sea la entidad superviviente o (ii) la Persona formada por, o superviviente de, dicha consolidación o fusión (si es otra distinta de la Sociedad) o a la que se realice la venta, transferencia u otra disposición, asuma todas las obligaciones de la Sociedad en virtud de las Obligaciones Negociables”.*

9°) *Modificación de la Sección 907 (Convenios de fideicomiso complementarios y Deuda por Préstamos de Dinero) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Ningún convenio de fideicomiso complementario suscrito en virtud de este Artículo Nueve perjudicará los derechos de un tenedor de Deuda por Préstamos de Dinero sin el consentimiento de dicho tenedor”.*

10°) *Modificación de la Sección 1005 (Existencia; Autorizaciones) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Sujeto al Artículo Ocho, la Sociedad deberá mantener su personería jurídica y su existencia corporativa”.*

11°) *Modificación de la Sección 1013 (Declaración de funcionarios acerca del Incumplimiento; Certificados de Cumplimiento) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “La Compañía entregará al Fiduciario, dentro de los 90 días posteriores al cierre de cada Ejercicio Económico de la Compañía, un Certificado de Funcionarios en el que se indique si, al leer y entender de los firmantes de dicho Certificado de Funcionarios, la Compañía se encuentra o no en incumplimiento o inobservancia de cualquiera de los términos, disposiciones y condiciones de este Convenio de Fideicomiso (independientemente de todo período de gracia o requisito de notificación contemplado en el presente) y, si la Compañía se encuentra en incumplimiento, que se especifique ese incumplimiento y su naturaleza y situaciones de los que puedan tener conocimiento. La Compañía deberá entregar inmediatamente al Fiduciario, y como máximo dentro de los 5 días posteriores a la fecha en que la Compañía tome conocimiento o debiera razonablemente tomar conocimiento de la situación de una Causal de Extinción Anticipada o una Causal de Incumplimiento, un Certificado de Funcionarios firmado por el director ejecutivo y el Director Financiero de la Compañía en el que se indiquen los detalles del hecho, el período de existencia del hecho y la medida que la Compañía ha adoptado o propone adoptar respecto de él”.*

12°) *Modificación de la Sección 1106 (Depósito del Precio de Rescate y el Precio de Recompra) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “En la Fecha de Rescate o con anterioridad a esa fecha, la Compañía deberá (i) depositar con el Fiduciario o con un Agente de Pago (o, si la Compañía actúa como su propio Agente de Pago, deberá separar y mantener en fideicomiso según lo previsto en la Cláusula 1003) una suma de dinero suficiente para pagar el Precio de Rescate o el Precio de Recompra, los Montos Adicionales, si los hubiera y (salvo que la Fecha de Rescate o la Fecha de Recompra coincidan con una Fecha de Pago de Intereses) los intereses devengados sobre todas las Obligaciones Negociables que se fueran a rescatar o recomprar en esa fecha y que no sean las Obligaciones Negociables llamadas a rescate u ofrecidas para la recompra en esa fecha que hayan sido convertidas con anterioridad a la fecha de dicho depósito; y (ii) entregar o*

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

disponer la entrega al Fiduciario para su cancelación de las Obligaciones Negociables que han sido aceptadas junto con un Certificado de los Funcionarios al Fiduciario donde se indique que esas Obligaciones Negociables o parte de éstas han sido rescatadas u ofrecidas y compradas por la Compañía. En el caso de que se convierta una Obligación Negociable seleccionada para rescate u ofrecida para la recompra, cualquier monto depositado con el Fiduciario o un Agente de Pagos, o separado y mantenido en fideicomiso para el rescate o la recompra de esa Obligación Negociable (sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 307) deberá ser pagado de inmediato a la Compañía tras el recibo de la Orden de la Compañía o, en caso de que obren en poder de la Compañía, deberán ser desafectados de ese fideicomiso”.

13°) *Modificación de la Sección 1107 (Obligaciones Negociables a pagar en la Fecha de Rescate o en la Fecha de Recompra) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Si la notificación de rescate se cursa del modo indicado, las Obligaciones Negociables a ser rescatadas se tornarán, a la Fecha de Rescate, exigibles y pagaderas al Precio Rescate especificados, y a partir de esa fecha (a menos que la Compañía incumpla el pago del Precio de Rescate y los intereses devengados) dichas Obligaciones Negociables dejarán de devengar intereses. Al momento de la entrega de una Obligación Negociable para su rescate de acuerdo con dicha notificación, la Compañía pagará la Obligación Negociable al Precio Rescate, junto con los intereses devengados a la Fecha de Rescate; no obstante, las cuotas de intereses cuyo Vencimiento Estipulado sea la Fecha de Rescate o una fecha anterior, se deberán pagar a los Tenedores de dichas Obligaciones Negociables, o de una o más Obligaciones Negociables anteriores, registrados como tales, al cierre de operaciones de las Fechas de Registro correspondiente según sus términos y las disposiciones de la Cláusula 307. Si una Obligación Negociable a ser rescatada no se pagara contra su entrega para el rescate, el capital (y la prima y los Montos Adicionales, si los hubiera), devengarán intereses hasta su pago a partir de la Fecha de Rescate a la tasa estipulada para esa Obligación Negociable”.*

14°) *Modificación de la Sección 1108 (Selección de las Obligaciones Negociables a ser rescatadas o recompradas) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Si una cantidad inferior al total de las Obligaciones Negociables van a ser rescatadas en un Rescate Especial, las Obligaciones Negociables a ser rescatadas se elegirán (i) si las Obligaciones Negociables están listadas en una bolsa de valores nacional, en cumplimiento de los requisitos de la bolsa de valores nacional principal donde estén listadas las Obligaciones Negociables o (ii) por sorteo o según los procedimientos del Depositario. El Fiduciario deberá notificar inmediatamente por escrito a la Compañía respecto de las Obligaciones Negociables seleccionadas para el rescate y, en el caso de una Obligación Negociable seleccionada para el rescate parcial, el valor nominal de esa Obligación Negociable a ser rescatada. Las Obligaciones Negociables y las partes de las Obligaciones Negociables seleccionadas serán por montos de USD 1.000 o múltiplos enteros de USD 1.000 por encima de ese monto, con la salvedad de que si todas las Obligaciones Negociables de un Tenedor han de ser rescatadas, el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables en tenencia de ese Tenedor será rescatado. Con excepción de lo dispuesto en la oración anterior, las disposiciones de este Convenio de Fideicomiso que se aplican a las Obligaciones Negociables llamadas para rescate también se aplican a partes de las Obligaciones Negociables a rescatar”.*

15°) *Modificación de la Sección 1109 (Obligaciones Negociables Convertibles rescatadas o recompradas parcialmente) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Tras la entrega de una Obligación Negociable que es rescatada parcialmente, la Compañía deberá emitir y el Fiduciario, tras la recepción de una Orden de Autenticación, deberá autenticar a favor del Tenedor a costa y cargo de la Compañía una nueva Obligación Negociable con un valor nominal igual a la parte no rescatada de la Obligación Negociable entregada que represente la misma deuda en la medida en que no sea rescatada; cada nueva Obligación Negociable tendrá un valor nominal de USD1.000 o un múltiplo entero de USD1.000 por encima de ese monto. Queda entendido que, independientemente de cualquier disposición en contrario del presente Convenio de Fideicomiso, solo se requiere una Orden de Autenticación y no una Opinión Legal o un Certificado de Funcionarios para que el Fiduciario autentique la nueva Obligación Negociable”.*

16°) *Modificación del último párrafo de la Sección 1301 (Derecho de conversión, conversión obligatoria; Precio de Conversión.) del Indenture, de forma tal que quede redactada de la siguiente manera: “Si la Compañía procediera con una o más ofertas públicas iniciales de Acciones Ordinarias (u otras participaciones de capital) en (i) los Estados Unidos, en la New York Stock Exchange LLC, la NASDAQ Stock Market LLC o alguna entidad sucesora de éstas, o (ii) Argentina, en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., donde la Compañía venda, en forma individual o acumulada entre todas esas ofertas, Acciones Ordinarias (u otras participaciones de capital) por un valor de por lo menos USD100.000.000 (la “Oferta Pública Calificada”), todas las Obligaciones Negociables serán, en la fecha en que se consumare la Oferta Pública Calificada, automáticamente convertidas en Acciones Ordinarias registradas ante la Comisión y/o la CNV (las cuales, a opción del Tenedor, pueden ser depositadas para la entrega de ADS) al Precio de Conversión ajustado hasta la fecha de consumación de la Oferta Pública Calificada (según sea determinado por el Directorio de la Compañía de buena fe, cuya determinación será definitiva, excepto en caso de error manifiesto)”.*

17°) *Modificación de la referencia a “U.S. IPO” de la Sección 1304(b), por la referencia a “Oferta Pública Calificada”.*

18°) *Otorgamiento de una dispensa total de responsabilidad a la Compañía y al Fiduciario por los incumplimientos al Indenture y a las Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo Supuestos de Incumplimiento, Supuestos de Aceleración, y sus respectivas consecuencias) hasta la fecha de la Asamblea*

19°) *Autorización a ciertos funcionarios de la Sociedad a firmar con el Trustee (tal como dicho término es definido en el Indenture) o Fiduciario, una enmienda al Indenture que refleje las modificaciones anteriormente referidas (incluyendo los ajustes que corresponda hacer a otras secciones del Indenture como consecuencia de la aprobación de las modificaciones anteriores) y cualquier otro documento que evidencie el consentimiento de los tenedores a las modificaciones anteriores, y a*

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

realizar cualquier otro acto adicional que resulte necesario o conveniente para implementar esas modificaciones, incluyendo cualquier presentación adicional.

I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos de construcción

Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 nuestra oferta para la construcción de "Edificio Concepción Arenal 2931" localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de cinco órdenes de compra correspondiente a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón por \$ 144,7M; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja por un monto de \$ 222,4M; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios por \$ 240,7M; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios por \$ 150,8M; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación por un monto de \$ 126,4M. El monto total contratado es de \$ 885M más IVA a valores de mayo de 2017 y el plazo de ejecución es de 48 meses. La obra se encuentra en pleno desarrollo y el grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es del 50,4%.

OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó nuestra oferta para la ejecución de la primera etapa de un edificio de usos mixtos (viviendas y locales) ubicado en Barrio Norte, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de esta primera etapa consisten en las excavaciones, movimientos de suelos y estructura de hormigón armado hasta el nivel sobre el primer subsuelo inclusive. El monto del contrato, incluyendo la etapa preliminar, es de \$ 68,3M más IVA y a la fecha del presente informe se encuentra finalizada. Adicionalmente en Julio de 2019, mientras se completaba la negociación de la obra completa, nos adjudicaron la ejecución de los trabajos de la estructura de hormigón en nivel de Planta Baja por un monto de \$ 45M más IVA que a la fecha presente registra un avance parcial del 87,2%. Luego, en septiembre de 2019, el cliente aceptó la oferta por la segunda Etapa correspondiente a la Obra húmeda por un monto de \$ 650,6M más IVA. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019, considerado el total de los trabajos contratados, es de 19,7%.

Oceana Puerto Madero

- En junio 2018 Consultatio Argentina A.A.U. aceptó nuestra oferta para la construcción del edificio Oceana Puerto Madero, consistente en la ejecución y construcción de la estructura resistente de hormigón, y la realización de los trabajos de albañilería y ayuda de gremios, sobre un predio propiedad del Comitente, ubicado en el Dique 2 de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El complejo residencial comprenderá de dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m2. El monto de la oferta fue de \$ 694,1M más IVA a valores de mayo de 2017, siendo el plazo de ejecución de 26 meses y el grado de avance al 30 de septiembre de 2019 del 36%.

Clínica Nordelta - Swiss Medical

- En junio 2018 la empresa Swiss Medical S.A. confirmó y posteriormente amplió nuestra oferta para la construcción de la primera etapa de un edificio de 20.000 m2, destinado a una Clínica, localizada en el barrio cerrado Nordelta en la Provincia de Buenos Aires. Esta primera etapa comprende la ejecución completa de las fundaciones de la estructura resistente de hormigón armado, incluyendo el pilotaje y la depresión de napa. El monto del contrato es de \$ 122,9M más IVA. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 del 94,5%. Respecto a las siguientes etapas de la obra, el cliente ha suspendido la continuidad de la obra en principio hasta el próximo año.

Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra de la Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termomecánica. El valor de los trabajos asciende a la suma \$877M más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo original para la ejecución de los trabajos es de 12 Meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 136,6M más IVA y extendido el plazo a 18 meses. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es 80,5%.

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

- El día 24 de septiembre de 2019 se produjo un siniestro en una zona en construcción de la obra en la que la Sociedad se encuentra trabajando dentro de la terminal "C" del Aeropuerto Internacional Ministro Pistarini, Ezeiza, provocando el fallecimiento de un operario de un contratista directo (Tane S.R.L) de Aeropuertos Argentina 2000 S.A. Si bien a la fecha de publicación de la presente reseña se desconocen los detalles de lo ocurrido, el accidente se habría producido por el derrumbe de un andamio de dicha firma Tane S.R.L. A la fecha, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 de Lomas de Zamora, a cargo del Dr. Federico Hernán Villena, se encuentra efectuando las investigaciones correspondientes.

La Papelera del Plata.

- En octubre de 2018 La Papelera del Plata S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra del Edificio Maquina Papelera N° 4 para la fabricación de papel Tissue en la Planta de La Papelera del Plata en el parque Industrial de Zarate. Los trabajos incluyen las obras civiles, arquitectura, iluminación en la arquitectura, caminos, obras sanitarias e hidráulicas para el Edificio de la Maquina, la sala de control principal, laboratorio y oficina y los pavimentos exteriores. Para la ejecución de la obra fue designado como Subcontratista nominado a la empresa Cinter SA que está a cargo de la construcción de las estructuras metálicas que corresponden al 40% de la obra contratada. El precio total de los trabajos asciende a la suma \$ 361,2M más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 8 meses. A su vez, se han incluido distintas ampliaciones de obra por un monto acumulado de \$ 66,5M más IVA y extendido el plazo a 12 meses. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es de 83,4%.

L'Avenue Libertador

- En febrero de 2019 el Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 C.A.B.A, en calidad de propietaria del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, Ciudad de Buenos Aires, aceptó formalmente nuestra propuesta de la UTE CRIK S R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. para desarrollar como Contratista Principal el emprendimiento comercialmente denominado L'Avenue Libertador. El Contrato incluye la responsabilidad total de la obra incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. El precio de la obra (correspondiente a los rubros incluidos en el sistema de ajuste alzado relativo y la retribución por administración de contratos) asciende a la suma de \$ 862,4M más IVA a valores de junio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 49 meses desde el 1 de marzo de 2018. El grado de avance al 30 de septiembre de 2019 es de 14,4%.

OM Recoleta

- En Mayo de 2019 el America Pavilion S.A., en calidad de propietaria del predio ubicado en Marcelo T de Alvear 1743/1753/1763, Callao 1057 y Callao 1061, en Ciudad de Buenos Aires donde se desarrolla el emprendimiento inmobiliario denominado OM Recoleta, aceptó formalmente nuestra propuesta de ampliación del contrato de construcción de la obra, por el cual estamos ejecutando trabajos de estructura de hormigón y albañilería como Contratista Principal. Esta ampliación incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termomecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas". El precio de la obra incorporada en esta ampliación asciende a la suma de \$ 394,8M más Ingresos Brutos, Impuestos a los Débitos y Créditos Bancarios e IVA a valores de diciembre de 2018, y el plazo para la ejecución de estos trabajos es de 18 meses que se acoplan al plazo del proyecto inicialmente contratado. Este nuevo contrato se suma a las etapas anteriormente contratadas en enero de 2017 por la "Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos" por un monto de \$ 17,5M más IVA de noviembre 2016 y el contrato de "Obra Húmeda" de agosto de 2017 que incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de premarcos y marcos, herrerías y conductos de ventilación por un monto de \$ 474,1M más IVA. El grado de avance total del proyecto al 30 de septiembre de 2019, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 27,1%

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

III.4. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

Entre los hitos de nuestros proyectos durante el ejercicio, se destacan los siguientes:

Venice

- Se continúa con la entrega de unidades funcionales en los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I, Balandras II y Falúas), totalizando la entrega de 144 unidades funcionales a fin de septiembre de 2019.
- En el edificio Goletas II se está trabajando en la viga de coronamiento y en la sala de máquinas de la azotea. Se estima que para mediados del mes de octubre se encuentre finalizada la estructura de hormigón armado. Se continúan también las tareas de albañilería, las cuales se encuentran en el décimo piso.
- Se continúa con las tareas del edificio Club House, estando finalizada la estructura de hormigón armado con excepción de la rampa de ingreso al subsuelo y la pileta.
- Se encuentra terminado el edificio de Acceso y las dársenas vehiculares de acceso bajo el alero, y se está trabajando en el equipamiento interior para habilitar su uso.
- Se finalizaron las tareas de tablestacado de la etapa 1 del canal. En los próximos meses se iniciará la excavación del mismo.
- Los trabajos de paisajismo, riego e iluminación están terminados y se colocó el equipamiento urbano: cestos de basura, ciclisteros, bancos y señalética exterior.

Forum Puerto del Buceo

- La Etapa 2 se encuentra en la última fase de construcción de apartamentos (pent-house de núcleo F), y acceso peatonal del núcleo F.
- A septiembre 2019 se han entregado 122 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2 que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 278 unidades funcionales (82% del total de unidades).
- Todos los servicios públicos están a disposición para el uso por parte de los propietarios.

Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial en la altura de los edificios. Para mayor información sobre la restricción judicial remitirse a la nota 44 de los estados financieros consolidados.
- El Edificio 2 alcanzó la altura del Edificio 1, llegando hasta el nivel de losas sobre el tercer piso (límite permitido por la medida cautelar).
- En la Etapa 3, TGLT realizará la contratación de empresas para la ejecución de los movimientos de suelo, anclajes, fundaciones y demás estructuras de hormigón armado. Se estableció que el límite en altura para la Etapa 3 deberá ser el de la losa sobre Planta Baja.
- La empresa EDESUR equipó las dos nuevas Cámaras Transformadoras. Sólo resta que la empresa realice el corte y el traslado del nuevo suministro. Una vez realizado esto último, se podrá demoler la Cámara transformadora antigua, permitiéndose así continuar con la ejecución de obra en el sector correspondiente a la unión de los dos volúmenes que conforman al Edificio 1.

Metra Puerto Norte

- A Septiembre 2019 se han entregado 43 departamentos y 1 local comercial en el primer edificio, varios de los cuales ya se encuentran ocupados por sus propietarios.
- Los trabajos de construcción continúan en marcha en la segunda torre, con la estructura de hormigón armado avanzando sobre el piso 19. Seguimos trabajando en mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas, carpinterías exteriores, revoques de yeso y solados de porcelanato.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

II. DATOS ESTADÍSTICOS

Volumen de producción y Ventas Mercado Local (m2. cubiertos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
M2 residenciales entregados (1)	7.827	7.417	21.222	10.591	24.677
M2 certificados de obra y construcción (2)	125.472	82.792	97.221	79.867	77.683

(1) Corresponde a metros cuadrados entregados. No incluye los metros cuadrados entregados de nuestro proyecto Venice, ya que poseemos el 49,99% de participación accionaria en Marina Río Lujan, Sociedad desarrolladora del proyecto. En este sentido, no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de "control", de manera que la participación de la Sociedad en María Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro "Inversiones en Sociedades".

(2) A efectos de brindar información sobre niveles de actividad y dado lo dispar de las obras ejecutadas por la Empresa, expresamos los montos certificados en función del costo del metro cuadrado de superficie cubierta, vigente al cierre de cada ejercicio.

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	7.915.068	9.084.646
Activo corriente	5.090.876	7.777.281
Total del activo	13.005.944	16.861.927
Pasivo no corriente	6.588.849	8.997.524
Pasivo corriente	9.744.148	9.655.582
Total del pasivo	16.332.997	18.653.106
Atribuible a los propietarios de la controladora	(3.327.053)	(1.791.179)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-
Total del patrimonio neto	(3.327.053)	(1.791.179)
Total del pasivo y patrimonio neto	13.005.944	16.861.927

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Resultado operativo	182.359	684.043
Resultado por inversiones en sociedades	107.739	687.999
Resultados financieros:		
Diferencias de cambio	(2.992.860)	(4.592.793)
Ingresos financieros	304.090	190.696
Costos financieros	(1.145.092)	(901.370)

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.113.425	(394.495)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(1.430.339)	(4.325.920)
Impuesto a las Ganancias	(7.585)	1.286.045
Resultado del período	(1.437.924)	(3.039.875)
Otro resultado integral	(96.975)	(165.827)
Resultado integral total del período	(1.534.899)	(3.205.702)

V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(135.310)	(2.449.471)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(730.984)	(1.602.081)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(441.670)	(304.988)
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	(1.307.964)	(4.356.540)

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,52	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,20)	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,61	0,54

VII. PERSPECTIVAS

La Sociedad espera, una vez completada la implementación del Plan de Recapitalización Optimizado que se ha puesto en marcha mediante la celebración de los acuerdos el día 8 de agosto de 2019, lograr la recomposición de su patrimonio neto y la obtención de una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones, de forma sustentable en el tiempo, con mayor fortaleza y con mayores recursos propios para desarrollar sus actividades productivas.

Mediante la fusión con Caputo, aspiramos a seguir mejorando la capacidad de construcción de nuestros proyectos inmobiliarios, haciendo más eficiente la estructura de costos, y brindando la posibilidad de capturar el margen de construcción en todos ellos. Asimismo, la integración nos permite incorporar un backlog relevante de obras para terceros, a la vez que coloca a la compañía integrada en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que se espera presente el sector de la construcción en Argentina, pudiendo participar en grandes obras tanto privadas como públicas, incluyendo eventualmente las inversiones de Participación Público-Privada (PPP).

Al 30 de Septiembre de 2019, la Compañía posee \$ 6.419 millones en cartera de obras contratadas, los cuales pertenecen en su mayoría al sector privado (80,5% del total de ingresos). De este modo, se proyecta que la Sociedad tendrá un nivel de actividad sostenido.

En el área de Servicios, continúa la actividad de nuestras subsidiarias SES S.A., destinada principalmente a proveer servicios de mantenimiento de espacios públicos en la Ciudad de Buenos Aires, y de Limp Ar Rosario S.A., cuyo propósito es la prestación de servicios de higiene urbana y gestión de residuos en el norte de la ciudad de Rosario. De manera análoga, durante 2018 se constituyó Logística Ambiental Mediterránea S.A. en Córdoba, con el objeto de prestar servicios de higiene urbana y gestión de residuos en dicha ciudad.

Puertas adentro, y luego de la anteriormente mencionada fusión entre TGLT y Caputo, la Compañía continúa fortaleciendo los procesos, sistemas y estructura de recursos humanos que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos.

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

VIII. AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a proveedores, clientes, instituciones bancarias, profesionales, asesores y personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 8 de noviembre de 2019.

EL PRESIDENTE