

TGLT URUGUAY S.A.

Informe dirigido a los directores y accionistas
referente a los Estados Financieros
Consolidados por el ejercicio anual
finalizado el 31 de diciembre de 2022

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Índice

	Página
Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022	3
Estado de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2022	4
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidados por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022	9
Informe de Auditoría Independiente	39

TGLT URUGUAY S.A.

Domicilio Legal: Plaza Independencia 811 Planta Baja
Montevideo, Uruguay

EJERCICIO ECONÓMICO N° 12 | INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Actividad principal de la Sociedad: Inversiones en otras sociedades

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

Información sobre la Sociedad controlante:

- Denominación: GCDI S.A. (Nota 1)
- Actividad principal: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios
- Participación de la Sociedad controlante sobre el patrimonio: 100 %
- Porcentaje de votos de la Sociedad controlante: 100 %
- Domicilio legal: Miñones 2177 Piso 1 "B" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Composición del Capital social			
(Nota 10)			
		Cifra en pesos uruguayos	
Acciones	Cantidad	Integrado	Emitido
Ordinarias, al portador, con derecho a un voto de Valor Nominal			
(V. N.) \$U 1	76.792.348	76.792.348	76.792.348
	76.792.348	76.792.348	76.792.348

TGLT URUGUAY S.A.

con nuestro informe de Revisión de fecha 08 de marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
ACTIVO			
Activo corriente			
Otros créditos	6	231.670	194.705
Inventarios	7	658.427	789.374
Créditos por ventas	8	24.043	155.397
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	25.706	21.060
Total del activo corriente		939.846	1.160.536
Total del activo		939.846	1.160.536
PATRIMONIO NETO			
Capital social	10	18.778	18.778
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora		(1.292.822)	(273.433)
Atribuibles a los propietarios de la controladora		(1.274.044)	(254.655)
Participaciones no controladoras		-	-
Total de patrimonio		(1.274.044)	(254.655)
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	11	448.442	223.118
Pasivos del contrato	12	94.727	174.736
Saludos con partes relacionadas	13	340.408	53.412
Otras cargas fiscales	14	359	1.878
Préstamos	15	1.320.272	955.161
Remuneraciones y cargas sociales	16	829	6.875
Pasivos por impuestos corrientes	17	-	11
Provisiones	18	8.853	-
Total del pasivo corriente		2.213.890	1.415.191
Total del pasivo		2.213.890	1.415.191
Total del patrimonio y del pasivo		939.846	1.160.536

Las Notas 1 a 35 que se acompañan forman parte de estos estados.

TGLT URUGUAY S.A.

con nuestro informe de Revisión de fecha 08 de marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	ACUMULADO DE LOS ÚLTIMOS DOCE MESES	
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	19	649.240	838.289
Costo de las actividades ordinarias	20	(1.082.739)	(959.705)
Resultado bruto		(433.499)	(121.416)
Gastos de comercialización	21	(12.678)	(12.124)
Gastos de administración	22	(18.514)	(41.624)
Otros gastos operativos	23	(66.261)	-
Resultado operativo		(530.952)	(175.164)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	24	(1.607)	(1.165)
Ingresos financieros	24	1.638	-
Costos financieros	24	(90.933)	(53.859)
Otros ingresos y egresos, netos	25	(47)	14.400
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(621.901)	(215.788)
Impuesto a las Ganancias	5	(449)	(86)
Resultado del ejercicio		(622.350)	(215.874)
Otro resultado integral que se reclasificará en la pérdida			
Diferencia de conversión a efectos de presentación		(397.039)	(11.036)
Total Otro resultado integral		(397.039)	(11.036)
Resultado integral total del ejercicio		(1.019.389)	(226.910)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(622.350)	(215.874)
Participaciones no controladoras		-	-
Total de la pérdida del ejercicio		(622.350)	(215.874)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(1.019.389)	(226.910)
Participaciones no controladoras		-	-
Total de la pérdida del ejercicio		(1.019.389)	(226.910)

Las Notas 1 a 35 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Revisión de fecha 08 de marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Dic 31, 2022
	Capital social	Total	Diferencia de conversión	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	18.778	18.778	(402.390)	128.957	128.957	(254.655)
Resultado del ejercicio	-	-	-	(622.350)	(622.350)	(622.350)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	(397.039)	-	-	(397.039)
Saldos al cierre del ejercicio	18.778	18.778	(799.429)	(493.393)	(493.393)	(1.274.044)

Las Notas 1 a 35 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Revisión de fecha 08 de marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

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

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

Las Notas 1 a 35 que se acompañan forman parte de estos estados.

con nuestro informe de Revisión de fecha 08 de marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<u>Actividades de operación</u>		
Resultado del ejercicio	(622.350)	(215.874)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	449	86
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	-	134
Efecto de la conversión de estados financieros	(397.039)	(11.036)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	-	12
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	131.354	12.070
Otros créditos	(36.965)	(17.157)
Créditos con partes relacionadas	-	4.968
Inventarios	130.947	(5.532)
Activos y pasivos por impuestos netos	(460)	(777)
Deudas comerciales	225.324	41.794
Remuneraciones y cargas sociales	(6.046)	4.358
Otras cargas fiscales	(1.519)	1.878
Deudas con partes relacionadas	286.996	36.375
Pasivos del contrato	(80.009)	16.025
Provisiones	8.853	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación	(360.465)	(132.676)
<u>Actividades de inversión</u>		
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	-	-
<u>Actividades de financiación</u>		
Aumento de préstamos	365.111	33.247
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	365.111	33.247
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	4.646	(99.429)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	21.060	120.489
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	25.706	21.060

Las Notas 1 a 35 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Victoria Buzetta
CJPPU 66.795

Alejandro Belio
Representante legal

Nota 1. Información corporativa

1.1. Introducción

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

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

A partir del día 23 de junio de 2022 los accionistas de TGLT.S.A han iniciado un nuevo camino de transformación pensando en el futuro y focalizándose en la construcción como esencia del negocio. Es por esto por lo que decidió cambiar el nombre de su marca TGLT por GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería. El día 9 de agosto de 2022 los Accionistas de TGLT S.A aprobaron el cambio de marca en la Asamblea General Extraordinaria. El día 12 de septiembre de 2022, se inscribió ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la nueva denominación de la Sociedad y el día 30 de septiembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 03 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

1.2. Actividad de la Sociedad

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

Al 31 de diciembre de 2022 al igual que al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene dos proyectos en curso:

1 - Forum Puerto del Buceo

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

Forum Puerto del Buceo fue diseñado por Carlos Ott Arquitectos en asociación con Carlos Ponce de León Arquitectos.

Proyecto	Ubicación	Área vendible aproximada (m²)	Viviendas (unidades)
Forum Puerto del Buceo	Ciudad de Montevideo	48.487	336

Al 31 de diciembre de 2022 si bien la construcción se encuentra finalizada, restan únicamente detalles menores y la comercialización de algunas unidades.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

2 - Ponte Armelina S.A.

Durante el 2020, TGLT Uruguay S.A. participó de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira S.A. Con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay S.A. y Blanvira S.A. han suscripto el correspondiente acuerdo de construcción. Para llevar a cabo este proyecto la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de **Ponte Armelina S.A.**, sociedad radicada en la Zona Franca de la República Oriental del Uruguay.

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

El avance total del proyecto al 31 de diciembre de 2022 es del 99% (74% al 31 de diciembre de 2021).

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Nota 3. Bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados

3.1. Bases de preparación

El Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022 y los Estados de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidado, de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y de Flujos de Efectivo Consolidado por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes Estados Financieros Consolidados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero 2022 y terminado el 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable consolidada en forma comparativa con el ejercicio anterior cerrado al 31 de diciembre de 2021, y presenta los estados de resultado del ejercicio y del Otro Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio neto y Flujos de Efectivo, por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados (en adelante “los Estados Financieros”) al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de proporcionar a GCDI S.A. la información necesaria para la consolidación de sus estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB pero no son efectivas para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 1 - Revelaciones sobre Políticas Contables (en función de la Practice Statement 2)
- Modificaciones a la NIC 8 – Definición de Estimaciones Contables

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

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos.

4.2. Bases de consolidación

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

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

Sociedad	Tipo de control	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
FDB S.A.	Exclusivo	100%	100 %
Ponte Armelina S.A.	Exclusivo	100%	100 %

4.3. Moneda funcional

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

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

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

4.4. Impuestos

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

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

4.5. Impuestos corrientes

El cargo por impuesto corriente se basó en los quebrantos fiscales registrados durante el ejercicio. El resultado fiscal difirió del resultado reportado en el estado consolidado del resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y a las partidas que nunca serán gravables o deducibles.

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

4.6. Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

La medición de los Pasivos por Impuesto Diferido y los Activos por Impuesto Diferido al final del ejercicio sobre el que se informa reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existió legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo la Sociedad la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto al patrimonio

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

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

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

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

4.8. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de pronósticos cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros del proyecto a partir del quinto año.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previa reconocida. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

4.9. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos para la venta.

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

El costo de construcción de la unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para todo el Proyecto, calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

4.10. Arrendamientos

De acuerdo con la NIIF 16 “Arrendamientos”, la propiedad económica del activo en un arrendamiento financiero es transferida al arrendatario, si el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de ese activo en arrendamiento. El activo relacionado es entonces reconocido al inicio del arrendamiento al valor razonable o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al 31 de diciembre 2022, la Sociedad no ha celebrado contratos de arrendamientos financieros.

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

4.11. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” fue emitida en mayo de 2014 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. Esta norma especifica cómo y cuándo se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros, fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando su único proyecto vigente disponible para entrega; Forum Puerto del Buceo, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación.

La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

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

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

4.12. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

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

Para los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad decidió considerar para su ciclo normal de la operación, la apertura entre corriente y no corriente de acuerdo al plazo esperado de recuperar o cancelar después de los doce meses cada partida de activo o pasivo, considerando que la información de esta forma es más fiable para el lector de los estados financieros.

4.13. Provisiones

Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad.

4.14. Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros establece requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son sólo pagos de capital o interés sobre el capital vigente, son por

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

lo general medidos al costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio son medidas a los valores razonables al cierre de los ejercicios contables posteriores.

De acuerdo con la NIIF 9, los pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo crediticio de la deuda en otros resultados integrales creara un desajuste contable. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados.

La Sociedad ha analizado el impacto de esta norma en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, y no se han detectado ajustes sobre la valuación de los activos y pasivos de la Sociedad. Los riesgos crediticios fueron analizados y no surge efectos sobre los estados financieros, además de los ya contabilizados por la Sociedad en base a su política de provisiones.

4.15. Remuneraciones y cargas sociales

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

4.16. Cuentas de Patrimonio Neto

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

4.16.1. Capital social

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

4.16.2. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta “Resultados Acumulados”, en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

- b) contribuciones de capital;
- c) primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- e) ajuste de capital y;
- f) capital social.

4.17. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

A continuación se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos cinco años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la unidad generadora de efectivo que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

b) **Impuestos**

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

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

c) **Provisión litigios**

La sociedad establece provisiones sobre la base de informes de Abogados en relación a la existencia de litigios, asuntos contenciosos, trámites legales o reclamos iniciados o a iniciar por las sociedades o contra ellas evaluándola probabilidad del resultado favorable o desfavorable y el importe reclamado.

4.18. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende a efectivo, depósitos bancarios e inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone:

En moneda nacional: a su valor nominal.

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

4.19. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23 "Costos por préstamos". Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos capitalizados durante los ejercicios que se informan, no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren. En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2022 no se capitalizaron intereses.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Nota 5. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del “Impuesto a las Ganancias”, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias	(449)	(86)
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	-	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(449)	(86)

El Impuesto Diferido al cierre del ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 si bien existen diferencias temporarias deducibles las mismas no fueron objeto de reconocimiento dado que no existe certeza de su recuperabilidad. La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes y decretos que norman el Impuesto a la Renta de Actividades Empresariales en Uruguay. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen la finalización de la comercialización y entrega de las unidades pendientes en un plazo de dos años.

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	155.475	53.947
Gastos no deducibles y otros ajustes	(208.967)	(55.258)
Efecto de conversión	53.043	1.225
Impuesto a las Ganancias	(449)	(86)

Nota 6. Otros créditos

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Anticipos de Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	750	560
Anticipos a proveedores en moneda extranjera	39.669	50.972
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	90.337	87.245
Depósitos en garantía en moneda extranjera	57.451	33.487
Créditos con clientes	-	24
Gastos a rendir en moneda extranjera	42.651	22.417
Otros créditos fiscales	812	-
Total Otros créditos	231.670	194.705

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Nota 7. Inventarios

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Proyecto urbanístico Forum Puerto del Buceo - Costo incurrido	658.427	789.374
Total Inventarios	658.427	789.374

Nota 8. Créditos por venta

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	11.577	30.267
Deudores por Servicios prestados en moneda extranjera	12.466	125.130
Total Créditos por ventas	24.043	155.397

Nota 9. Efectivo y equivalentes de efectivo

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Valores a depositar en moneda extranjera	8.853	5.371
Bancos en moneda extranjera	16.853	15.689
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	25.706	21.060

Nota 10. Capital social

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Capital en acciones	18.778	18.778
Total Capital social	18.778	18.778

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

El capital integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$U 76.792.348 pesos uruguayos, equivalentes a \$A 18.778.236.

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

Nota 11. Deudas comerciales

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Proveedores comunes en moneda extranjera	342.912	126.170
Cheques diferidos a pagar en moneda extranjera	-	29.652
Fondo reparo en moneda extranjera	33.140	19.790
Provisión para obras en moneda extranjera	72.390	47.506
Total Deudas Comerciales	448.442	223.118

Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
 ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 12. Pasivos del contrato

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados en moneda extranjera	94.727	174.736
Total Pasivos por contrato	94.727	174.736

Nota 13. Saldos con partes relacionadas

Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudas comerciales en moneda extranjera	26	37.855	19.742
Préstamos en moneda extranjera	26	299.902	33.670
Otras cuentas por pagar	26	2.651	-
Total Pasivos con partes relacionadas		340.408	53.412

Nota 14. Otras cargas fiscales

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	359	1.878
Total Otras cargas fiscales	359	1.878

Nota 15. Préstamos

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	822.898	809.642
Préstamos recibidos en moneda extranjera	497.374	145.519
Total Préstamos	1.320.272	955.161

15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
Préstamos		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
10.037	(a)	822.898	-	809.642	-
Total		822.898	-	809.642	-

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Fecha de firma del contrato	6/12/2019
Bancos participantes	Banco Itaú Uruguay S.A.
Monto máximo del préstamo	US\$ 15.000.000
Comisión	0,6%
Plazo de vigencia	Hasta el 19 de enero de 2020 para la solicitud de desembolsos
Tasa de interés	Tasa de interés nominal anual fija de 5,25 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 5,35 %. Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos.
Desembolsos	Único desembolso durante el periodo de disponibilidad.
Amortización de capital e intereses (a)	Mediante pagos con el producido de la enajenación de las Unidades del Proyecto según el siguiente esquema: (ii) por el equivalente al 50 % del producido de la enajenación de cada Unidad, hasta que la suma de las Unidades enajenadas a partir de la fecha del contrato alcance la suma de US\$ 7.552.200, levantándose la hipoteca que grava dicha Unidad, contra dicho pago, aunque el mismo fuere menor al monto del gravamen sobre esa Unidad; y (ii) por el equivalente al 100 % del Producido Neto de cada enajenación, una vez que se hubiera enajenado a partir de la fecha del presente Unidades por un valor mayor o igual a US\$ 7.552.200, con hasta un máximo de un 5% del precio de venta de la Unidad.
Garantías	Se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato.
Cesión de créditos	En garantía los saldos de ocupación de las Unidades que se tienen contra los promitentes compradores de las Unidades vendidas al día de la fecha y aún no entregadas.

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

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2.75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

créditos y las prendas de acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

15.2 Préstamos recibidos

		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
Préstamos		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
900.000	31/12/2022	-	-	57.556	-
574.043	28/01/2022	-	-	59.053	-
280.000	31/12/2022	-	-	28.910	-
3.054.927	31/12/2022	497.374	-	-	-
Total		497.374	-	145.519	-

El día 2 de octubre de 2020, Ponte Armelina S.A. (como deudora) y TGLT Uruguay S.A. (como fiadora) (conjuntamente, las "Deudoras"; ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay), han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento").

Como consecuencia del Contrato de Financiamiento, y sujeto a las condiciones precedentes allí previstas, los Acreedores otorgarán a las Deudoras un financiamiento por hasta US\$ 900.000 (Dólares Estadounidenses novecientos mil), con vencimiento a quince meses desde la fecha de desembolso, con una tasa de interés nominal anual del 15% (quince por ciento) y una comisión de estructuración equivalente al 5% (cinco por ciento) del capital desembolsado; todo ello, pagadero al vencimiento de la financiación.

Los fondos desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento fueron aplicados principalmente a la constitución de un depósito en garantía a favor del banco HSBC Uruguay, con el fin de que esta entidad financiera emita la garantía bancaria requerida para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de obra vigente con Blanvira S.A.

El Contrato de Financiamiento se encuentra garantizado mediante las siguientes garantías (las "Garantías"): (a) la cesión fiduciaria por parte de la Sociedad a un fideicomiso de ciertos boletos de compraventa, para beneficio de los Acreedores (b) una prenda sobre la totalidad de las acciones de Ponte Armelina S.A.; y (c) la cesión en favor de los Acreedores del derecho a cobrar el reembolso del depósito en garantía constituido en HSBC Uruguay, para el momento en que esos fondos queden liberados. Los términos y condiciones del Contrato de Financiamiento y de las Garantías han sido considerados razonables y ajustados a las condiciones de mercado por el Comité de Auditoría de las Sociedad.

Con fecha 21 de octubre de 2021 se desafectó el depósito en garantía del banco HSBC Uruguay por un monto de US\$ 486.705 cancelando por la misma cifra el financiamiento otorgado. Con fecha 11 de enero de 2022 efectuó una nueva desafectación por US\$ 324.470 cancelando por la misma cifra el financiamiento otorgado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Con fecha 23 de febrero de 2022, la Sociedad y el Dador Prendario, suscribieron un nuevo contrato de préstamo, en carácter de deudora y garante, respectivamente, con los Acreedores Prendarios, en carácter de acreedores, por un valor nominal de US\$ 560.000 a una tasa de interés anual del 12%.

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Sociedad y el Dador Prendario, suscribieron un nuevo contrato de préstamo, en carácter de deudora y garante, respectivamente, con los Acreedores Prendarios, en carácter de acreedores, por un valor nominal de US\$ 1.940.000 a una tasa de interés anual del 12%, transfirieron al Banco HERITAGE la suma de US\$324.470 a los efectos de constituir un depósito en garantía a fin de que el Banco HERITAGE emita carta de crédito en favor de Blanvira S.A.

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

Con fecha 21 de diciembre de 2022, Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora han suscripto con sus Acreedores, una enmienda al contrato de refinanciación celebrado al 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 1° de marzo de 2023.

El 28 de febrero de 2023 se celebra entre Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora el primer acuerdo de indulgencia con sus Acreedores en relación con el Acuerdo de Refinanciación de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado entre los mismos, modificado el 21 de diciembre de 2022. Considerando que la situación financiera de Ponte Armelina S.A. no le permitirá hacer frente a la cancelación comprometida del Refinanciamiento. Bajo este escenario, con el fin de facilitar las discusiones y negociaciones entre Ponte Armelina S.A. y los Acreedores mencionados anteriormente, Ponte Armelina S.A. ha solicitado que los Acreedores se abstengan de ejercer todos y cada uno de los derechos y recursos derivados del Acuerdo de Refinanciación, hasta el 15 de marzo de 2023.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Remuneraciones y cargas sociales

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a pagar en moneda extranjera	-	3.284
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	341	3.334
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	488	257
Total Remuneraciones y cargas sociales	829	6.875

Nota 17. Pasivo por impuestos corrientes

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuestos a pagar	-	11
Total Pasivo por impuestos corrientes	-	11

Nota 18. Provisiones

Corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Provisiones judiciales	8.853	-
Total Provisiones	8.853	-

Nota 19. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por entregas de bienes	395.777	167.076
Ingresos por servicios prestados	253.463	671.213
Total Ingresos por actividades ordinarias	649.240	838.289

Nota 20. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Existencia al inicio del ejercicio	789.374	783.842
Más:		
Costos activados en el ejercicio	951.792	965.237
Menos:		
Existencia al final del ejercicio	(658.427)	(789.374)
Total Costo de las actividades ordinarias	1.082.739	959.705

Nota 21. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	4.330	722
Gastos de consorcio	4.819	10.168
Gastos de ventas	1.285	579
Gastos de publicidad	2.244	655
Total Gastos de comercialización	12.678	12.124

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Gastos de administración

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	-	2.306
Otros gastos del personal	-	461
Honorarios profesionales	8.911	26.412
Impuestos, tasas y contribuciones	5.026	8.826
Movilidad y viáticos	305	9
Gastos de computación y servicios	620	535
Depreciaciones de bienes de uso	-	134
Gastos de oficina	3.576	2.729
Seguros	76	212
Total Gastos de administración	18.514	41.624

Nota 23. Otros gastos operativos

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Vicios ocultos construcciones	(66.261)	-
Total Otros gastos operativos	(66.261)	-

Nota 24. Resultados financieros

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	28.199	2.868
Egresos por diferencias cambiarias	(29.806)	(4.033)
Total Diferencias de cambio	(1.607)	(1.165)
Ingresos financieros		
Intereses	1.638	-
Total Ingresos financieros	1.638	-
Costos financieros		
Intereses	(87.662)	(53.387)
Subtotal Intereses	(87.662)	(53.387)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(3.271)	(417)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	(55)
Subtotal Otros costos financieros	(3.271)	(472)
Total Costos financieros	(90.933)	(53.859)

Nota 25. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Recupero de gastos	(2.043)	14.400
Juicios y otras contingencias	(6.771)	-
Otros ingresos	8.767	-
Total Otros ingresos y egresos, netos	(47)	14.400

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Nota 26. Partes relacionadas

26.1 Saldos con partes relacionadas

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

DEUDAS COMERCIALES	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Corriente		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	37.855	19.742
Total Deudas comerciales con partes relacionadas	37.855	19.742
PRÉSTAMOS		
Corriente		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	299.902	33.670
Total Prestamos con partes relacionadas	299.902	33.670
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	2.651	-
Total Otras cuentas a pagar con partes relacionadas	2.651	-
Total Deudas con partes relacionadas	340.408	53.412

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene líneas crediticias con GCDI S.A. por USD 1.693.787 los cuales tienen una tasa de interés fija del 12% anual y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía un préstamo con GCDI. S.A por USD 328.102 el cual sus intereses devengaban a una tasa de interés variable nominal anual equivalente al promedio aritmético simple de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de 1.000.000 por períodos de entre 30 a 35 días de plazo de bancos privados de Argentina publicada por el BCRA (tasa BADLAR) con fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2022.

26.2 Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GCDI S.A.	327.905	33.670
	327.905	33.670

Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
 ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

PAGO PRÉSTAMOS

GCDI S.A.	98.826	-
	98.826	-

PRÉSTAMOS OTORGADOS

GCDI S.A.	105.647	-
	105.647	-

COBRO PRÉSTAMOS

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GCDI S.A.	108.121	-
	108.121	-

GIRO

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GCDI S.A.	(2.651)	-
	(2.651)	-

INTERESES PRÉSTAMOS

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GCDI S.A.	(9.387)	-
	(9.387)	-

RESULTADOS FINANCIEROS NETOS

GCDI S.A.	(3.470)	(1.038)
	(3.470)	(1.038)

DEVOLUCIÓN DE COBRANZAS POR TERCEROS

GCDI S.A.	(6.066)	(6.066)
	(6.066)	(6.066)

EFFECTO DE CONVERSIÓN

GCDI S.A.	(39.935)	(2.645)
	(39.935)	(2.645)

Nota 27. Apertura por vencimiento y tasas de interés de inversiones, créditos, activo por impuesto, deudas e instrumentos financieros

Créditos / Otros activos financieros / Activo por impuesto	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Sin plazo	91.891	143.845
Hasta 3 meses	138.868	168.671
De 3 a 6 meses	23.300	34.561
De 6 a 9 meses	1.654	3.025
	255.713	350.102

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Deudas	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
A vencer		
Sin plazo	40.506	19.742
Hasta 3 meses	716.392	302.448
De 3 a 6 meses	33.140	53.460
De 6 a 9 meses	-	864.805
De 9 a 12 meses	1.329.125	-
	2.119.163	1.240.455

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

Créditos / Activo financiero / Activo por impuesto	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Devengan intereses	-	-
No devengan intereses	255.713	350.102
	255.713	350.102

Deudas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Devengan intereses	1.505.228	864.794
No devengan intereses	613.935	375.661
	2.119.163	1.240.455
Tasa promedio nominal anual:	8,15%	5,50%

Nota 28. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las Notas a los Estados Financieros Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Previsiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 20
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 30

Nota 29. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Los estados financieros consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de GCDI S.A. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Nota 30. Activos y pasivos en moneda extranjera

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA				
	31/12/2022			
Rubro	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo Corriente				
Efectivo y equivalente de efectivo				
Valores a depositar ME	US\$	50	177,060	8.853
Bancos	US\$	95	177,060	16.853
Créditos por ventas				
Deudores por ventas de unidades ME	US\$	65	177,060	11.577
Deudores por servicios prestados ME	US\$	70	177,060	12.466
Otros créditos				
Depósito en garantía	US\$	324	177,060	57.451
TOTAL DEL ACTIVO				107.200
PASIVO				
Paviso Corriente				
Deudas Comerciales				
Proveedores Comunes	US\$	1.937	177,060	342.912
Provisión para gastos	US\$	408	177,060	72.390
Fondo de reparo	\$U	3.823	4,419	16.895
	US\$	92	177,060	16.245
Remuneraciones y cargas sociales				
Cargas sociales a pagar	\$U	77	4,419	341
Provisión para SAC y Vacaciones	\$U	110	4,419	488
Préstamos				
Préstamos bancarios	US\$	2.809	177,060	497.374
Préstamos bancarios (gtia hipot)	US\$	4.648	177,060	822.898
Otras cargas fiscales				
Retenciones y percepciones a depositar	\$U	81	4,419	359
Saldos con partes relacionadas				
Deudas comerciales	\$U	8.566	4,419	37.855
Préstamos	US\$	1.694	177,060	299.902
	US\$	15	177,060	2.651
Provisiones				
Previsiones judiciales	\$U	50	177,060	8.853
TOTAL DEL PASIVO				2.119.163

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Nota 31. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación, se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Activos financieros al valor razonable con cambios en Otro Resultado integral	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Otros créditos	-	100.102	-	100.102
Créditos por ventas	-	24.043	-	24.043
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	25.706	-	25.706
Totales activos al 31 de diciembre de 2022	-	149.851	-	149.851

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	448.442	448.442
Saldo con partes relacionadas	-	340.408	340.408
Préstamos	-	1.320.272	1.320.272
Remuneraciones y cargas sociales	-	829	829
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022	-	2.109.951	2.109.951

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Para el caso de los otros créditos, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. En el caso de las deudas comerciales y saldos con partes relacionadas se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

B. Determinación del valor razonable

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la compañía no mantiene activos ni

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

pasivos que son medidos a su valor razonable.

Nota 32. Patrimonio neto negativo

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo, lo que constituye causal de disolución, de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 159 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060 de la República Oriental del Uruguay.

Como se indica en la Nota 1.2, TGLT Uruguay S.A. mantiene a través de sus subsidiarias dos proyectos: uno desarrollado por Ponte Armelina S.A. cuyo plazo de finalización se estima principios del 2023 y otro a través de FDB S.A. que se encuentra comercializando sus últimas unidades. La entidad ha recurrido al financiamiento de sus operaciones a través del financiamiento de terceros según lo indicado en la nota 15.2.

Nota 33. Impacto del COVID-19

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

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

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

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

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

Nota 34. Hechos posteriores

Con fecha 2 de febrero del 2023 su Sociedad Controlante GCDI S.A decidió mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de GCDI S.A; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; las cuales dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera. Con la finalidad de poder dar frente a las obligaciones futuras tanto de la Sociedad como de sus sociedades controladas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

35. Estados financieros resumidos Consolidados en dólares

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
ACTIVO		
Activo corriente		
Otros créditos	1.309	1.897
Inventarios	3.719	7.693
Créditos por ventas	136	1.514
Efectivo y equivalentes de efectivo	145	205
Total del activo corriente	5.309	11.309
Total del activo	5.309	11.309
PATRIMONIO NETO		
Capital social	314	314
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora	(7.510)	(2.795)
Atribuibles a los propietarios de la controladora	(7.196)	(2.481)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de patrimonio	(7.196)	(2.481)
PASIVO		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	2.533	2.174
Pasivos del contrato	535	1.703
Saldo con partes relacionadas	1.923	520
Otras cargas fiscales	2	18
Préstamos	7.457	9.308
Remuneraciones y cargas sociales	5	67
Provisiones	50	-
Total del pasivo corriente	12.505	13.790
Total del pasivo	12.505	13.790
Total del patrimonio y del pasivo	5.309	11.309

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	6.171	8.817
Costo de las actividades ordinarias	(9.538)	(9.994)
Resultado bruto	(3.367)	(1.177)
Gastos de comercialización	(92)	(143)
Gastos de administración	(155)	(408)
Otros gastos operativos	(409)	-
Resultado operativo	(4.023)	(1.728)
Otros gastos	-	-
Resultados financieros		
Diferencias de cambio	(11)	(14)
Ingresos financieros	14	-
Costos financieros	(690)	(564)
Otros ingresos y egresos, netos	(2)	156
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias	(4.712)	(2.150)
Impuesto a las Ganancias	(3)	(1)
Resultado del ejercicio	(4.715)	(2.151)
Resultado integral total del ejercicio	(4.715)	(2.151)
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(4.715)	(2.151)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio	(4.715)	(2.151)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(4.715)	(2.151)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio	(4.715)	(2.151)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 08 de Marzo de 2023
ESTUDIO KAPLAN

Informe de Auditoría Independiente

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los Estados Financieros Consolidados adjuntos de TGLT URUGUAY S.A. ("la Sociedad") con sus entidades controladas FDB S.A. y Ponte Armelina S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022, el Estado del Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de TGLT URUGUAY S.A. al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis –Incertidumbre material relacionada con empresa en funcionamiento

Como se indica en la Nota 1.2, TGLT URUGUAY S.A. mantiene a través de sus subsidiarias dos proyectos: uno desarrollado a través de FDB S.A. que se encuentra transitando su etapa final y otro por Ponte Armelina S.A. cuyo plazo de finalización se estima para principios del año 2023. A la fecha no hay planificados otros proyectos que permitan estimar que la Sociedad pueda seguir operando y realizar sus activos y liquidar sus pasivos como una empresa en funcionamiento más allá del primer trimestre del año 2023.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo de Miles \$A 1.274.044 manteniendo un pasivo con instituciones bancarias y no bancarias por Miles \$A 1.320.272 cuya cancelación dependerá fundamentalmente de la realización de los inventarios a los valores y plazos estimados por la Gerencia y de la capitalización de sus accionistas de acuerdo a lo indicado en la Nota 34.

Otros asuntos: Restricciones al uso

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

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

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

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrecciones materiales de los Estados Financieros, ya sean por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar los fundamentos para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es mayor que de aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la dirección.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la dirección de las bases contables de la entidad en funcionamiento y, con base a la evidencia obtenida, si existe una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan originar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad de continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos pide el llamar la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los Estados Financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión. Nuestras

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la entidad deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

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

Montevideo, 08 de marzo de 2023

Cra. Victoria Buzetta

CJPPU 66.795