

TGLT URUGUAY S.A.
INFORME DIRIGIDO A LOS ACCIONISTAS
REFERENTE A LA REVISIÓN LIMITADA DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

TGLT URUGUAY S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

	Página
Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2025	2
Estado de Situación Financiera Consolidados Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2025	3
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidados Intermedios Condensados por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio Condensado por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	5
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Intermedios Condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2025	8

TGLT URUGUAY S.A.

Domicilio legal: Plaza Independencia 811 Planta Baja
Montevideo, Uruguay

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 15 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2025

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

Actividad principal de la Sociedad: Inversiones en otras sociedades

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

- 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)			
Acciones	Cantidad	Cifra en pesos uruguayos	
		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



Valentín Sorhuet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA



Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y DICIEMBRE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		Sep 30, 2025 Pesos	Dic 31, 2024 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Otros créditos	Nota 6	1.767.938	1.453.149
Inventarios	Nota 7	2.404.224	2.477.856
Créditos por ventas	Nota 8	77.889	64.740
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 9	174.956	44.493
Total del activo corriente		4.425.007	4.040.238
Total del activo		4.425.007	4.040.238
PATRIMONIO NETO			
Capital social	Nota 10	18.778	18.778
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora		(12.614.862)	(8.787.636)
Atribuibles a los propietarios de la controladora		(12.596.084)	(8.768.858)
Total de patrimonio		(12.614.862)	(8.768.858)
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 11	1.476.457	1.186.042
Pasivos del contrato	Nota 12	-	74.290
SalDOS con partes relacionadas	Nota 13	6.710.457	4.329.142
Préstamos	Nota 14	8.729.883	7.166.428
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 15	29.576	21.209
Provisiones	Nota 16	70.769	18.151
Otras cargas fiscales	Nota 17	22.727	13.834
Total del pasivo corriente		17.039.869	12.809.096
Total del pasivo		17.039.869	12.809.096
Total del pasivo y el patrimonio neto		4.425.007	4.040.238

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentin Sorruet
Director


Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

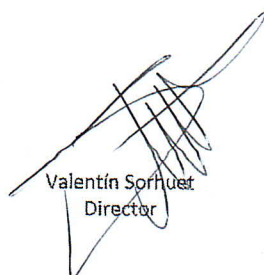
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
		Pesos	Pesos
Ingresos por actividades ordinarias	Nota 18	839.419	2.548
Costo de las actividades ordinarias	Nota 19	(752.634)	(118.493)
Resultado bruto		86.785	(115.945)
Gastos de comercialización	Nota 20	(18.283)	(24.546)
Gastos de administración	Nota 21	(230.009)	(131.097)
Otros gastos operativos	Nota 22	(853)	(6.988)
Resultado operativo		(162.360)	(278.576)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	Nota 23	(43.938)	39.400
Costos financieros	Nota 23	(696.683)	(583.352)
Otros ingresos y egresos, netos	Nota 24	128.734	9.451
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(774.247)	(813.077)
Impuesto a las Ganancias	Nota 5	(581)	-
Resultado del período		(774.828)	(813.077)
Otro resultado integral que se reclasificara en ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión a efectos de conversión		(3.071.176)	(1.321.548)
Total Otro resultado integral		(3.071.176)	(1.321.548)
Resultado integral total del período		(3.846.004)	(2.134.625)
Perdida del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(774.828)	(813.077)
Total pérdida del período		(774.828)	(813.077)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(3.846.004)	(2.134.625)
Total de la pérdida del período		(3.846.004)	(2.134.625)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.


Valentín Sorruet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

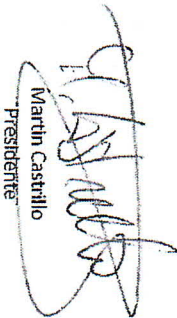
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Sep 30, 2025
	Capital social	Total		Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	18.778	18.778	(7.491.886)	(1.295.750)	(1.295.750)	(8.768.858)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(774.828)	(774.828)	(774.828)
Otro resultado integral del periodo	-	-	(3.071.176)	-	-	(3.071.176)
Saldos al cierre del periodo	18.778	18.778	(10.563.062)	(2.070.578)	(2.070.578)	(12.614.862)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro Informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Sorruet
Director


Martín Castillo
Presidente

TGIL URUGUA Y S.A.

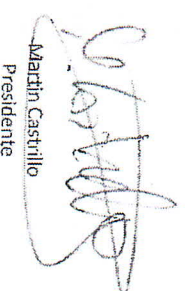
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO
POR EL PERÍODO DE NUEVE FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital		Reservas	Resultados acumulados		Totales Sep 30, 2024
	Capital social	Total		Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	18.778	18.778	(5.643.471)	(596.973)	(596.973)	(6.221.666)
Resultado neto del período	-	-	-	(813.077)	(813.077)	(813.077)
Otro resultado integral del período	-	-	(1.321.548)	-	-	(1.321.548)
Saldos al cierre del período	18.778	18.778	(6.965.019)	(1.410.050)	(1.410.050)	(8.356.291)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentin Solhuet
Director


Martin Castillo
Presidente

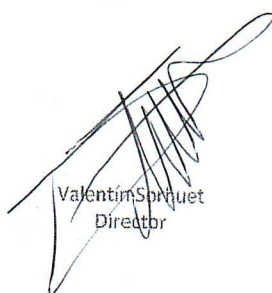
TGLT URUGUAY S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

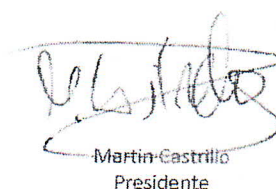
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2025 Pesos	Sep 30, 2024 Pesos
Actividades de operación		
Resultado del período	(774.828)	(813.077)
Impuesto a las ganancias	581	-
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Efecto de la conversión de estados financieros	(3.071.176)	(1.321.548)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(13.149)	(66.898)
Otros créditos	(314.789)	(480.505)
Créditos con parteres relacionadas	-	(13)
Inventarios	73.632	(505.021)
Otras cuentas por pagar	-	510
Deudas comerciales	290.415	418.767
Remuneraciones y cargas sociales	8.367	713
Otras cargas fiscales	8.893	-
Deudas con partes relacionadas	2.381.315	1.301.016
Provisiones	52.618	17.905
Pasivos de contrato	(74.290)	12.587
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación	(1.432.992)	(1.435.564)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	1.563.455	1.419.007
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de financiación	1.563.455	1.419.007
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y equivalentes	130.463	(16.557)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	44.493	18.827
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	174.956	2.270

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.


Valentín Sorruet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 GCDI S.A. (titular del 100 % del paquete accionario de la Sociedad) una sociedad anónima constituida en la República Argentina. GCDI 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 30 de septiembre de 2025 al igual que al 31 de diciembre de 2024 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 (m ²)	Viviendas (unidades)
Forum Puerto del Buceo	Ciudad de Montevideo	48.487	336

Al 30 de septiembre de 2025 si bien la construcción se encuentra finalizada, restan únicamente detalles menores y la comercialización de algunas unidades.

2- Ponte Armelina S.A.

Durante el 2020, TGLT Uruguay S.A. participó de una licitación privada internacional convocada por Blanvira S.A. y ha sido adjudicada para ejecutar las obras en el edificio principal de Blanvira S.A. Con fecha 18 de septiembre de 2020, TGLT Uruguay S.A. y Blanvira 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 30 de septiembre de 2025 es del 100%.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA

Valentín Spruiet
Director

Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Si bien al 30 de septiembre de 2025 existe una incertidumbre material respecto al principio de empresa en marcha, los presentes Estados Financieros Consolidados preparados de conformidad con las NIIF, no difieren de los mismos preparados a valores de liquidación.

Nota 3. Bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados intermedios consolidados

3.1. Unidad de medida

El Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio Condensado al 30 de septiembre de 2025 y los Estados de Resultados y Otro Resultado Integral Consolidado Intermedio Condensado, de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio Condensado y de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio Condensado por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados corresponden al periodo de nueve meses iniciado el 1° de enero 2025 y terminado el 30 de septiembre de 2025. 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 2024, 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 periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024 respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados (en adelante "los Estados Financieros") al 30 de septiembre de 2025, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de proporcionar a GCDJ S.A. la información necesaria para la consolidación de sus estados financieros. Para la confección de los presentes Estados Financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos Estados Financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024, que pueden ser consultados en la página web www.cnv.gob.ar.

3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas (aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2024).

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

- Modificaciones a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con condiciones pactadas
- Modificación a la NIC 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdo de Financiación a proveedores

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

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

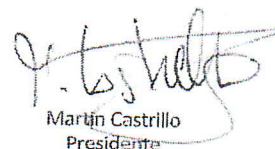
A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB pero no son efectivas para el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad
- NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Spagnuet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

Sociedad	Tipo de control	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
FDB S.A.	Exclusivo	100%	100 %
Ponte Armelina S.A.	Exclusivo	100%	100 %

4.3. Moneda funcional

La Sociedad, y sus subsidiarias, preparan sus estados financieros en dólares estadounidenses, que es su moneda funcional o de medición. A los efectos de la presentación de los estados financieros en pesos argentinos, ambas sociedades aplicaron el siguiente criterio de conversión establecido en la NIC 21:

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

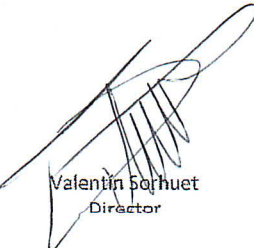
Nota 5. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de septiembre de 2025 y de 2024 es la siguiente:

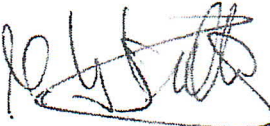
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Impuesto a las Ganancias	(581)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(581)	-

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 30 de septiembre de 2025 y de 2024 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.


Valentin Sorhuet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Otros créditos

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Anticipos a proveedores en moneda extranjera	15.831	163
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	1.711.558	1.422.915
Gastos a rendir en moneda extranjera	34.801	25.765
Otros créditos fiscales	5.748	4.306
Total Otros créditos	1.767.938,00	1.453.149

Nota 7. Inventarios

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proyecto urbanístico Forum Puerto del Buceo - Costo incurrido	2.404.224	2.477.856
Total Inventarios	2.404.224	2.477.856

Nota 8. Créditos por ventas

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	77.886	58.351
Deudores por Servicios prestados en moneda extranjera	-	6.389
Cientes por Proyectos MN	3	-
Total Créditos por ventas	77.889	64.740

Nota 9. Efectivo y equivalentes de efectivo

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Efectivo en moneda extranjera	138	-
Valores a depositar en moneda extranjera	174.792	-
Bancos en moneda extranjera	26	44.493
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	174.956	44.493

Nota 10. Capital social

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Capital en acciones	18.778	18.778
Total Capital social	18.778	18.778

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

El capital integrado de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 asciende a \$U 76.792.348 pesos uruguayos, equivalentes a \$A 18.778.236.

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, GCDI S.A. es propietaria del 100% del paquete accionario de la Sociedad.

Nota 11. Deudas comerciales

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores comunes en moneda extranjera	1.052.826	867.194
Fondo reparo en moneda extranjera	46.121	31.243
Provisión para gastos en moneda extranjera	377.510	287.605
Total Deudas Comerciales	1.476.457	1.186.042

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA

Valentin Sorruet
Director

Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 12. Pasivos del contrato

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Cobros anticipados en moneda extranjera	-	74.290
Total Pasivos por contrato	-	74.290

Nota 13. Saldos con partes relacionadas

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudas comerciales en moneda extranjera	295.695	200.980
Préstamos en moneda extranjera	4.120.495	2.878.731
Otras cuentas por pagar en moneda extranjera	2.294.267	1.249.431
Total Pasivos con partes relacionadas	6.710.457	4.329.142

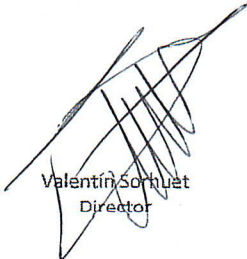
Nota 14. Préstamos

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Otros pasivos financieros	81.709	-
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	3.657.155	3.656.858
Préstamos recibidos en moneda extranjera	4.991.019	3.509.570
Total Préstamos	8.729.883	7.166.428

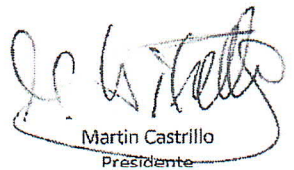
14.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Sep 30, 2025		Dic 31, 2024	
Préstamos		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
10.037	(a)	3.657.155	-	3.656.858	-
Total		3.657.155	-	3.656.858	-

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:


Valentín Sorhuet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

14.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

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 período de disponibilidad.
Amortización de capital e intereses (a)	Mediante pagos con el producido de la enajenación de las Unidades del Proyecto según el siguiente esquema: (i) por el equivalente al 50 % del producido de la enajenación de cada Unidad, hasta que la suma de las Unidades enajenadas a partir de la fecha del contrato alcance la suma de US\$ 7.552.200, levantándose la hipoteca que grava dicha Unidad, contra dicho pago, aunque el mismo fuere menor al monto del gravamen sobre esa Unidad; y (ii) por el equivalente al 100 % del Producido Neto de cada enajenación, una vez que se hubiera enajenado a partir de la fecha del presente Unidades por un valor mayor o igual a US\$ 7.552.200, con hasta un máximo de un 5% del precio de venta de la Unidad.
Garantías	Se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato.
Cesión de créditos	En garantía los saldos de ocupación de las Unidades que se tienen contra los promitentes compradores de las Unidades vendidas al día de la fecha y aún no entregadas.

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.

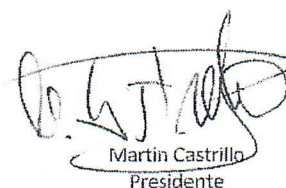
El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "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 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.

A la fecha de los presentes estados financieros, el contrato de financiación se encuentra vencido, en proceso de renegociación entre las partes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Barnuet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

14.2 Préstamos recibidos

Préstamos		Monto de capital e intereses pendiente de cancelación			
		Sep 30, 2025		Dic 31, 2024	
		Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Monto US\$	Vencimiento				
3.054.927	30/09/2025	4.991.019	-	3.509.570	-
Total		4.991.019	-	3.509.570	-

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.

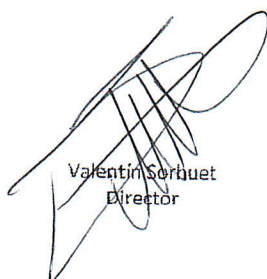
Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad y el Dador Prendario, suscribieron un nuevo contrato de préstamo, en carácter de deudora y garante, respectivamente, con los Acreedores Prendarios, en carácter de acreedores, por un valor nominal de US\$ 280.000 a una tasa de interés anual del 8%.

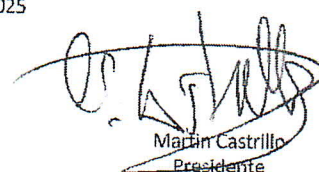
Con fecha 23 de febrero de 2022, la Sociedad y el Dador Prendario, suscribieron un nuevo contrato de préstamo, en carácter de deudora y garante, respectivamente, con los Acreedores Prendarios, en carácter de acreedores, por un valor nominal de US\$ 560.000 a una tasa de interés anual del 12%.

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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 totalizaban 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 era el 31 de diciembre de 2022 y tendrá una tasa de interés fija del 12% nominal anual.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Sorhuet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

14.2 Préstamos recibidos (continuación)

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 30 de junio 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 30 de junio 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. El 10 de marzo de 2023 se celebró una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 30 de junio de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 30 de mayo de 2023.

Con fecha 8 de septiembre de 2023 y 01 de febrero de 2024, se celebró una nueva enmienda al contrato de refinanciación, a los fines de extender la fecha de vencimiento hasta el 29 de septiembre de 2023 y 15 de febrero de 2024, respectivamente.

El día 31 de julio de 2024 se celebró una reunión de Directorio de GCDI S.A., en donde se resolvió aprobar la suscripción por parte de Ponte Armelina S.A. como deudora, TGLT Uruguay como fiadora, y Hospitality Infrastructure LLC y Latin Advisors Ltd. como acreedores, de la sexta enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 30 de junio de 2022, a fin de extender la fecha del vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 31 de julio de 2024; y reemplazar ciertas garantías.

El día 31 marzo de 2025 se celebró una reunión de Directorio de GCDI S.A., en donde se ha decidido celebrar la octava enmienda al Contrato de Refinanciación, con el fin de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 30 de junio de 2025. A los 30 días del mes de junio de 2025, se ha decidido extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 30 de septiembre de 2025.

Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a pagar en moneda extranjera	11.671	3.389
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	5.831	2.901
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	12.074	14.919
Total Remuneraciones y cargas sociales	29.576	21.209

Nota 16. Provisiones

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Provisiones Judiciales	70.769	18.151
Total Provisiones	70.769	18.151

Nota 17. Otras cargas fiscales

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto al Patrimonio a pagar	8.237	6.040
Retenciones y percepciones a depositar	6.245	2.703
Otros impuestos	8.245	5.091
Total Otras cargas fiscales	22.727	13.834

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Sorruet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Ingresos por actividades ordinarias

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingresos por entregas de bienes	839.419	2.548
Total Ingresos por actividades ordinarias	839.419	2.548

Nota 19. Costo de las actividades ordinarias

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Existencia al inicio del ejercicio	2.477.856	2.528.720
Más:		
Costos activados en el ejercicio	679.002	623.514
Menos:		
Existencia al final del ejercicio	(2.404.224)	(3.033.741)
Total Costo de las actividades ordinarias	752.634	118.493

Nota 20. Gastos de comercialización

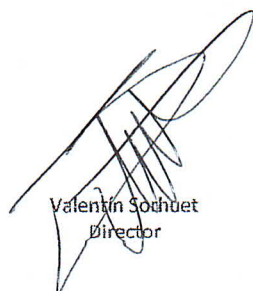
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	-	22.176
Otros gastos del personal	-	50
Gastos de consorcio	5.355	-
Gastos de ventas	12.694	1.194
Gastos de publicidad	234	1.126
Total Gastos de comercialización	18.283	24.546

Nota 21. Gastos de administración

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	89.597	68.094
Otros gastos del personal	594	-
Honorarios profesionales	25.736	32.744
Impuestos, tasas y contribuciones	88.179	5.793
Movilidad y viáticos	450	279
Gastos de computación y servicios	581	1.401
Gastos de oficina	24.345	22.256
Seguros	527	530
Total Gastos de administración	230.009	131.097

Nota 22. Otros gastos operativos

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Vicios ocultos construcciones	-	6.988
Acuerdos contractuales	853	-
Total Otros gastos operativos	853	6.988



Valentín Sochuet
Director

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA



Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Resultados financieros

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	150.381	52.227
Egresos por diferencias cambiarias	(194.319)	(12.827)
Subtotal Diferencias de cambio	(43.938)	39.400
Costos Financieros		
Intereses	(695.542)	(581.241)
Subtotal Intereses	(695.542)	(581.241)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(1.141)	(2.111)
Subtotal Otros costos financieros	(1.141)	(2.111)
Total Costos financieros	(696.683)	(583.352)

Nota 24. Otros ingresos y egresos, netos

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Recupero de gastos	114.904	31.366
Venta de bienes de Uso	-	3.042
Juicios y otras contingencias	(37.865)	(26.569)
Otros ingresos	51.695	1.612
Total Otros ingresos y egresos, netos	128.734	9.451

Nota 25. Partes relacionadas

25.1 Moneda funcional

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Corriente		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	295.695	200.980
Total Deudas comerciales con partes relacionadas	295.695	200.980
PRÉSTAMOS		
Corriente		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	4.120.495	2.878.731
Total Préstamos con partes relacionadas	4.120.495	2.878.731

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Soñhuet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Partes relacionadas (continuación)

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
En moneda extranjera		
GCDI S.A.	2.294.267	1.249.431
Total Otras cuentas por pagar con partes relacionadas	2.294.267	1.249.431
Total Deudas con partes relacionadas	6.710.457	4.329.142

25.2 Transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

INTERESES PRÉSTAMOS	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
GCDI S.A.	(268.283)	(584.365)
Total Interés préstamos	(268.283)	(584.365)
GIRO	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
GCDI S.A.	(626.540)	(190.913)
Total Giro	(626.540)	(190.913)
RESULTADOS FINANCIEROS, NETOS	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
GCDI S.A.	(26.470)	12.580
Total Resultados financieros, netos	(26.470)	12.580
EFFECTO DE CONVERSIÓN	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
GCDI S.A.	(1.460.022)	(538.305)
Total Efecto de conversión	(1.460.022)	(538.305)

Nota 26. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo con 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 – Provisiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 19
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde

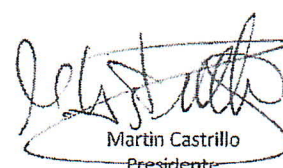
Nota 27. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

Los estados financieros Consolidados Intermedios Condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 de GCDI Argentina S.A. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentín Sorruet
Director


Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 28. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación, se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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	-	34.801	-	34.801
Créditos por ventas	-	77.889	-	77.889
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	174.956	-	174.956
Totales activos al 30 de septiembre de 2025	-	287.646	-	287.646

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.476.457	1.476.457
Saldo con partes relacionadas	-	6.710.457	6.710.457
Préstamos	-	8.729.883	8.729.883
Remuneraciones y cargas sociales	-	29.576	29.576
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2025	-	16.946.373	16.946.373

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	-	25.763	-	25.763
Créditos por ventas	-	64.740	-	64.740
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	44.493	-	44.493
Totales activos al 31 de diciembre de 2024	-	134.996	-	134.996

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.186.042	1.186.042
Saldo con partes relacionadas	-	4.329.142	4.329.142
Préstamos	-	7.166.428	7.166.428
Remuneraciones y cargas sociales	-	21.209	21.209
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024	-	12.702.821	12.702.821

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA

Valentín Sorhuet
Director

Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 28. Determinación de valores razonables (continuación)

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 período.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la compañía no mantiene activos ni pasivos que son medidos a su valor razonable.

Nota 29. Patrimonio neto negativo

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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. que se encuentra finalizado y en cierre de negociaciones finales, 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 14.2.

Nota 30. Contingencias

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

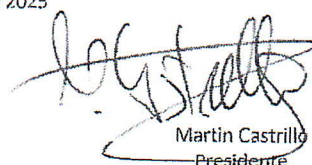
Nota 31. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores al 30 de septiembre de 2025 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA



Valentín Sorruet
Director



Martín Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS EN DÓLARES.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO EN DÓLARES

(cifras expresadas en miles de dólares)

	Sep 30, 2025 Pesos	Dic 31, 2024 Pesos
ACTIVO		
Activo corriente		
Otros créditos	1.287	1.410
Inventarios	1.748	2.405
Créditos por ventas	57	63
Efectivo y equivalente de efectivo	127	43
Total del activo corriente	3.219	3.921
Total del activo	3.219	3.921
PATRIMONIO NETO		
Capital social	314	314
Otros componentes atribuibles a la sociedad controladora	(9.170)	(8.509)
Atribuibles a los propietarios de la controladora	(9.170)	(8.509)
Participaciones no controladoras	-	-
Total de patrimonio	(9.170)	(8.509)
PASIVO		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	1.073	1.151
Pasivos del contrato	-	72
SalDOS con partes relacionadas	4.879	4.201
Préstamos	6.347	6.954
Remuneraciones y cargas sociales	22	21
Provisiones	51	18
Otras cargas fiscales	17	13
Total del pasivo corriente	12.389	12.430
Total del pasivo	12.389	12.430
Total del pasivo y el patrimonio neto	3.219	3.921

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA

Valentín Sorhuet
Director

Martin Castrillo
Presidente

TGLT URUGUAY S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO INTERMEDIO EN
DÓLARES**

(cifras expresadas en miles de dólares)

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingreso por actividades ordinarias	732	3
Costo de las actividades ordinarias	(657)	(127)
Resultado bruto	75	(124)
Gastos de comercialización	(15)	(77)
Gastos de administración	(194)	(103)
Otros gastos operativos	(1)	(8)
Resultado operativo	(135)	(312)
Resultados financieros		
Diferencias de cambio	(39)	41
Costos financieros	(594)	(657)
Otros ingresos y egresos, netos	107	14
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	(661)	(914)
Impuesto a las Ganancias	-	-
Resultado del período	(661)	(914)
Perdida del período atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(661)	(914)
Propietarios de la no controladora	-	-
Total pérdida del período	(661)	(914)
Resultado integral total del período atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(661)	(914)
Propietarios de la no controladora	-	-
Total de la pérdida del período	(661)	(914)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de Auditoría de fecha 18 de noviembre de 2025
NUTRIFOR SA


Valentin Sortueta
Director


Martin Castrillo
Presidente

Informe de revisión limitada independiente

Señores Directores y Accionistas de
TGLT URUGUAY S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos realizado una revisión limitada de los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados de situación financiera de TGLT URUGUAY S.A. en pesos argentinos al 30 de setiembre de 2025. Los mismos comprenden el estado de situación financiera consolidado intermedio condensado al 30 de setiembre de 2025 y los correspondientes estados de resultado integral consolidado intermedio condensado, de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio condensado y de flujos de efectivo consolidado intermedio condensado, por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros, que se adjuntan.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros

La Dirección de TGLT URUGUAY S.A. es responsable por la preparación y razonable presentación de los referidos estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado, para que dichos estados financieros no incluyan distorsiones significativas originadas en errores o irregularidades; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y efectuar las estimaciones que resulten razonables.

Responsabilidad del profesional ejerciente

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros consolidados intermedios condensados basado en nuestra revisión.

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Esta norma requiere planificar y ejecutar la revisión con la finalidad de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están preparados de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay. Una revisión limitada de estados financieros consolidados intermedios condensados comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, a aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, podemos manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que a nuestro criterio determine la necesidad de introducir modificaciones significativas a los estados financieros consolidados intermedios condensados referidos anteriormente para que los mismos reflejen, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TGLT URUGUAY S.A. al 30 de setiembre de 2025, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis

Sin que constituya una salvedad a nuestra conclusión, enfatizamos que:

Tal como se indica en la Nota 1.2 a los estados financieros, la operativa que desarrolla la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de las sociedades controladas, FDB S.A. y Ponte Armelina S.A., cuyos proyectos están próximos a liquidarse. A la fecha del informe no tenemos conocimiento de próximos proyectos que nos den indicio a que se cumpla con el principio de empresa en marcha. Sin perjuicio de lo anterior y en base a lo expuesto en la Nota 2 de los estados financieros, los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados fueron preparados de acuerdo a las NIIF, las cuales no difieren, en este caso, de los preparados a valores de liquidación.

Como se revela en la Nota 25 a los estados financieros, la empresa realiza importantes transacciones y mantiene saldos con sociedades vinculadas.

Adicionalmente, remarcamos que, al 30 de setiembre de 2025, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo de miles de pesos argentinos 12.614.862.

Otros asuntos

Este informe está destinado únicamente para su uso en relación con la revisión del paquete de informes consolidados de GCDI SA y no debe usarse para ningún otro propósito.

18 de noviembre de 2025


Valentín Sorhuet
Nutrifor SA

