

Contacto RI

Alberto López Gaffney
CFO Responsable de Relaciones
con el Mercado

inversores@tgl.com
0800-888-8458

Sitio RI
www.tgl.com/ir

Conference Call

14 de Agosto de 2017

12 p.m. Buenos Aires
11 a.m. NY
Argentina: 0800-444-2930
US: +1 (844)-889-4325
Conference ID: TGLT
Replay: +1 (412)-317-0088
Código: 10110767
(finaliza: 24 de agosto, 2017)

Buenos Aires, 11 de agosto de 2017 - TGLT SA (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; USOTC: TGLTY) informó hoy los resultados financieros del período finalizado el 30 de junio de 2017. Salvo que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en Argentina, y está denominada en pesos argentinos.

Destacados:

▪ Emisión de Obligaciones Negociables Convertibles por U\$S 150 millones

El 27 de julio, TGLT emitió con éxito una Obligación Negociable Convertible por 150 millones de dólares, a 10 años, bajo la Ley de Obligaciones Negociables en Argentina y la Regla 4 (a) 2 y RegS en Estados Unidos y Europa, respectivamente.

A pesar de cierta volatilidad del mercado experimentada durante la fase de comercialización, TGLT obtuvo el respaldo tanto de inversores actuales como nuevos, lo que se tradujo en una sobresuscripción de ofertas con pedidos provenientes de diferentes áreas geográficas, incluyendo Estados Unidos, Reino Unido, Brasil, Chile y Argentina.

La transacción, que fue la primera de su naturaleza para un emisor argentino, brinda a TGLT los recursos financieros para desarrollar su cartera residencial en Buenos Aires, Rosario y Uruguay, y al mismo tiempo le permite expandirse de manera agresiva hacia el sector inmobiliario comercial - edificios de oficinas y centros logísticos - en el área metropolitana de Buenos Aires.

▪ Acuerdo de Coinversión con PointArgentum

Tras el éxito en el cierre de nuestra Obligación Negociable Convertible, la Compañía firmó un acuerdo de co-inversión con PointArgentum, afiliada de PointState Argentum LLC (PA), uno de los mayores inversores en los mercados tanto públicos como privados en Argentina.

Al anclar nuestra Obligación Negociable Convertible, PointArgentum se convirtió en el accionista minoritario (pro forma) más grande en TGLT, con una participación del 34,44%, en base dilución completa. PointArgentum ha participado activamente en TGLT desde que adquiriera en 2015 la participación de PDG Realty en la Compañía.

Este acuerdo consolida aún más la posición financiera de TGLT para participar en una gama más amplia de negocios inmobiliarios. Al permitir a TGLT asociarse con PointArgentum a nivel de proyectos, contamos con un socio reconocido y financieramente sólido, mejorando aún más nuestra velocidad de ejecución y nuestra capacidad de embarcarnos en inversiones de mayor envergadura.

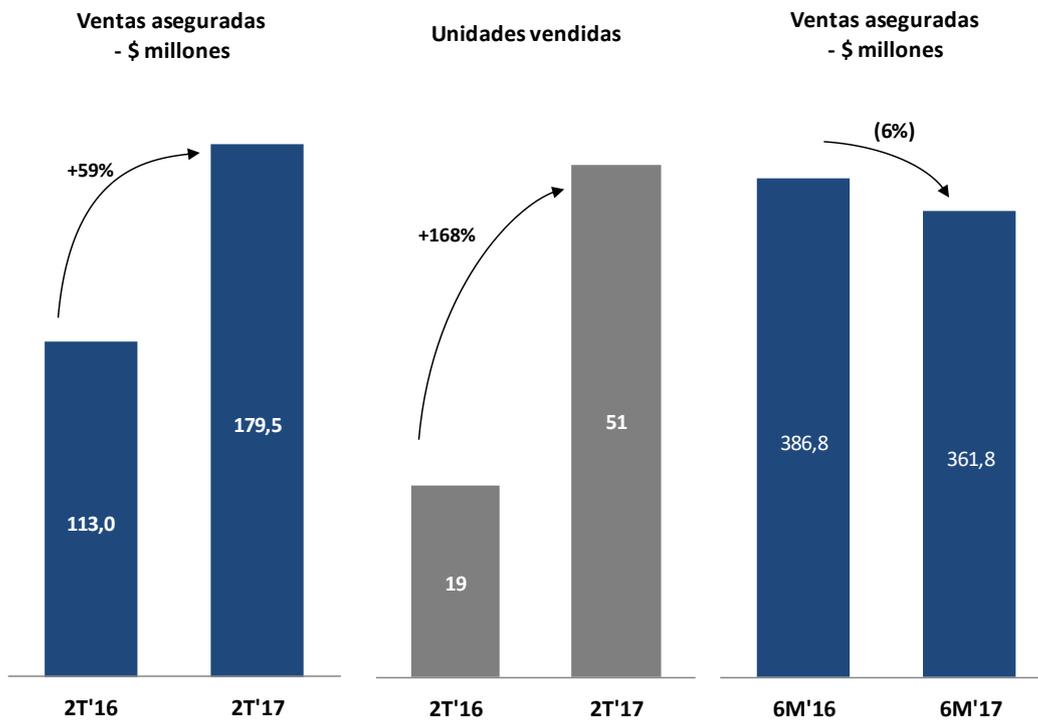
Tabla de contenidos

Desempeño operativo	3
Desempeño financiero.....	6
Proyectos en desarrollo	9
Estados contables.....	14
Evolución de la acción desde la Oferta Publica y principales accionistas	17

Desempeño operativo**Ventas aseguradas**

Las ventas en el segundo trimestre alcanzaron \$ 179 millones, +59% vs 2016, derivados de la venta de 51 unidades (+168% vs igual período del año anterior) y principalmente impulsado por el excelente desempeño comercial de Astor San Telmo, que representó casi el 60% del total ventas en el período. En el período de seis meses, las ventas alcanzaron \$ 362 millones, un 6% menos que en el mismo período del año anterior, tras un lento primer trimestre.

Habiendo emitido la recién mencionada Obligación Negociable Convertible, la Compañía se encuentra refinando su estrategia comercial para maximizar la creación de valor de su portfolio actual.



Información operativa adicional

En esta sección presentamos información detallada sobre ventas, cobranzas, costos de construcción y ganancia bruta esperada para todos nuestros proyectos. Las cifras están en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Como en informes anteriores, presentamos inventario y costo de mercaderías vendidas (CMV) netos de intereses capitalizados. De acuerdo con las NIIF, los costos financieros directamente relacionados con la construcción de los proyectos se capitalizan y se contabilizan en resultados a través del CMV, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA.

	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (b)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 30.06.2017	-	-	10	-	1	1	38	1	51
En el trimestre terminado el 30.06.2016	-	3	5	1	3	6	-	1	19
En el semestre terminado el 30.06.2017	-	1	22	-	4	3	49	7	86
En el semestre terminado el 30.06.2016	-	6	7	2	39	25	36	3	118
Acumulado al 30.06.2017	452	154	257	208	298	317	188	279	2.153
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	76%	99%	100%	50%	43%	36%	72%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	428,2	1.122,2	2.547,2	391,6	589,8	1.329,0	1.360,9	2.031,2	9.800,1
(2.b) Valor total proyecto	428,2	1.122,2	2.547,2	391,6	589,8	2.583,6	1.360,9	7.565,3	16.588,9
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	51%	100%	27%	59%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 30.06.2017	0,4	-	59,4	-	6,9	3,6	106,2	3,1	179,5
En el trimestre terminado el 30.06.2016	-	38,3	33,6	4,1	17,5	18,6	-	0,9	113,0
En el semestre terminado el 30.06.2017	0,4	8,7	145,6	-	19,3	8,6	149,0	30,2	361,8
En el semestre terminado el 30.06.2016	-	69,3	70,7	7,4	111,5	67,0	53,5	7,6	386,8
Acumulado al 30.06.2017	428,2	1.108,3	1.654,1	370,1	568,6	615,5	470,9	688,0	5.903,9
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	99%	65%	95%	96%	46%	35%	58%	60%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (c)									
En el trimestre terminado el 30.06.2017	(0,1)	(57,3)	(66,5)	(7,5)	(119,4)	23,4	93,8	22,9	(110,7)
En el trimestre terminado el 30.06.2016	(7,4)	(129,9)	64,8	(256,1)	(116,0)	77,5	207,2	97,7	(62,2)
En el semestre terminado el 30.06.2017	1,4	(71,0)	156,8	(14,9)	(174,1)	52,0	124,6	172,7	247,6
En el semestre terminado el 30.06.2016	(7,3)	(254,9)	267,2	(259,3)	(5,8)	139,0	283,8	105,3	268,1
Acumulado al 30.06.2017	2,1	13,9	978,4	3,5	175,0	437,7	344,9	94,7	2.050,1
Acumulado al 30.06.2017 (sumando canjes)	4,1	13,9	1.263,1	3,5	208,4	453,2	377,6	268,8	2.592,6
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 30.06.2017	-	23,3	198,7	-	108,2	-	-	4,5	334,6
(5.b) En el trimestre terminado el 30.06.2016	1,1	104,4	-	5,6	35,7	-	-	1,4	148,2
(5.c) En el semestre terminado el 30.06.2017	-	71,5	341,6	2,5	224,8	-	-	7,4	647,8
(5.d) En el semestre terminado el 30.06.2016	2,9	271,0	-	11,8	35,7	-	-	10,4	331,7
Acumulado al 30.06.2017	426,8	1.086,4	486,7	360,8	384,5	-	-	-	2.745,2
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 30.06.2017	0,8	2,3	25,1	0,0	0,0	-	-	0,4	28,7
Acumulado al 30.06.2016	1,7	14,9	-	3,4	-	-	-	0,3	20,2
SALDO A COBRAR (d)									
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	0,1	10,5	214,1	5,9	9,1	177,8	93,3	419,2	930,1
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	0,1	24,3	1.107,2	27,3	30,3	891,3	983,2	1.762,4	4.826,3
Por valor total = (2.b - 4 - 5 + 6)	0,1	24,3	1.107,2	27,3	30,3	2.145,9	1.016,0	7.470,6	11.821,9

a) Único proyecto desarrollado fuera de Argentina (Montevideo, Uruguay).

b) Incluye Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

c) Los valores negativos se deben a entregas de unidades en inventario.

d) El saldo a cobrar se calcula en base al costo, excluyendo las revaluaciones de canje incluidas en anticipos de clientes.

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (a)	TOTAL
INVENTARIO									
(7) INVENTARIO									
Variación al 30.06.2017 (trimestral)	(0,7)	(42,1)	(52,3)	0,3	(95,5)	55,3	18,4	60,9	(55,8)
Variación al 30.06.2017 (anual)	0,9	(87,0)	(150,7)	(1,7)	(217,5)	126,7	14,3	68,2	(246,8)
Acumulado al 30.06.2017	2,7	20,3	1.147,1	25,5	169,5	616,1	157,7	538,6	2.677,4
Acumulado al 30.06.2017 (sumando canjes)	4,7	20,3	1.431,8	25,5	203,0	631,7	190,4	712,6	3.219,8
Acumulado al 31.03.2017 (sumando canjes)	5,3	62,4	1.484,1	25,2	298,5	576,4	172,0	651,8	3.275,6
Acumulado al 31.12.2016 (sumando canjes)	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA									
(8.a) En el trimestre terminado el 30.06.2017	0,6	48,2	165,7	-	98,7	-	-	0,4	313,6
(8.b) En el trimestre terminado el 30.06.2016	4,8	91,6	-	5,3	30,7	-	-	0,5	132,9
(8.c) En el semestre terminado el 30.06.2017	0,6	95,7	284,0	2,2	206,8	-	-	1,1	590,4
(8.d) En el semestre terminado el 30.06.2016	8,0	229,5	-	11,0	30,7	-	-	2,4	281,5
Acumulado al 30.06.2017	521,2	903,4	284,0	331,5	352,6	-	-	-	2.392,6
(9) PRESUPUESTO DE OBRA									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	523,9	924,7	2.124,3	357,0	542,6	977,0	1.100,0	1.573,0	8.122,4
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	504,7	827,9	2.106,2	299,8	447,4	952,2	1.100,0	1.573,0	7.811,2
(9.c) Presupuesto total de obra	523,9	924,7	2.124,3	357,0	542,6	1.844,0	1.100,0	6.045,8	13.462,2
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	504,7	827,9	2.106,2	299,8	447,4	1.770,5	1.100,0	6.045,8	13.102,3
PRESUPUESTO A EJECUTAR									
Launched project	-	1,0	693,2	0,0	20,5	345,3	942,4	1.252,5	3.255,0
Total project	-	1,0	693,2	0,0	20,5	1.227,8	942,4	5.699,4	8.584,4
MARGEN BRUTO ESPERADO									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(95,7)	197,5	423,0	34,6	47,2	352,0	260,9	458,2	1.677,7
Porcentaje de VPV lanzado	(22,3%)	17,6%	16,6%	8,8%	8,0%	26,5%	19,2%	22,6%	17% (b)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(76,5)	294,3	441,0	91,8	142,4	376,8	260,9	458,2	1.988,9
Porcentaje de VPV lanzado	(17,9%)	26,2%	17,3%	23,4%	24,1%	28,4%	19,2%	22,6%	20%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(95,7)	197,5	423,0	34,6	47,2	739,7	260,9	1.519,5	3.126,7
Porcentaje de VPV total	(22,3%)	17,6%	16,6%	8,8%	8,0%	28,6%	19,2%	20,1%	19%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(76,5)	294,3	441,0	91,8	142,4	813,2	260,9	1.519,5	3.486,6
Porcentaje de VPV total	(17,9%)	26,2%	17,3%	23,4%	24,1%	31,5%	19,2%	20,1%	21%

a) Incluye Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

b) 19% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

El resultado bruto del trimestre fue de \$ 21,0 millones y \$ 57,5 millones para el primer semestre, impulsado por la entrega de unidades en Astor Núñez y la primera etapa del Forum Puerto del Buceo. Al ajustar el costo de mercadería vendida por los intereses activados en inventario, el resultado bruto aumenta a \$ 44,8 millones en el trimestre, con un margen del 13%, y \$ 106,6 millones en el período de seis meses (margen del 16%).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Resultado bruto				
Ingresos por ventas	334,6	148,2	647,8	331,7
Forum Puerto Norte	-	1,1	-	2,9
Forum Alcorta	23,3	104,4	71,5	271,0
Astor Núñez	108,2	35,7	224,8	35,7
Astor Palermo	-	5,6	2,5	11,8
Forum Puerto del Buceo	198,7	-	341,6	-
Otro	4,5	1,4	7,4	10,4
Costo de mercadería vendida	(313,6)	(132,9)	(590,4)	(281,5)
Forum Puerto Norte	(0,6)	(4,8)	(0,6)	(8,0)
Forum Alcorta	(48,2)	(91,6)	(95,7)	(229,5)
Astor Núñez	(98,7)	(30,7)	(206,8)	(30,7)
Astor Palermo	-	(5,3)	(2,2)	(11,0)
Forum Puerto del Buceo	(165,7)	-	(284,0)	-
Otro	(0,4)	(0,5)	(1,1)	(2,4)
Resultado bruto	21,0	15,3	57,5	50,2
Form Puerto Norte	(0,6)	(3,7)	(0,6)	(5,1)
Forum Alcorta	(24,9)	12,8	(24,2)	41,5
Astor Núñez	9,5	5,0	18,0	5,0
Astor Palermo	-	0,4	0,3	0,8
Forum Puerto del Buceo	33,0	-	57,6	-
Otro	4,0	0,9	6,3	8,0
Margen bruto	6%	10%	9%	15%
(+) Intereses activados	23,8	10,5	49,1	24,7
Forum Puerto Norte	0,0	0,4	0,0	0,4
Forum Alcorta	5,0	4,7	10,0	18,5
Astor Núñez	17,3	0,7	36,3	4,6
Astor Palermo	-	-	0,4	1,1
Forum Puerto del Buceo	1,4	4,6	2,4	-
Otro	-	-	-	-
Resultado bruto ajustado	44,8	25,8	106,6	74,9
Margen bruto ajustado	13%	17%	16%	23%

Gastos operativos

Los gastos operativos ajustados (excluyendo el impacto del impuesto a los ingresos brutos y el deterioro del valor llave) totalizaron \$ 46.6 millones en el trimestre, en línea con el mismo período del año anterior en términos nominales, a pesar de una inflación del 25% en el período transcurrido. Estas mejoras, junto con otras que se materializarán en los futuros trimestres, son el resultado directo de las acciones de productividad que la Compañía está llevando a cabo, incluyendo la consolidación de oficinas, la reducción de personal, la revisión de honorarios de nuestros asesores y la renegociación de contratos. Mayores cambios deberían ocurrir en el futuro a medida que la Compañía redefine su estructura para ajustarse a su estrategia actual luego de la emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Gastos operativos	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Gastos de comercialización	(20,8)	(24,3)	(45,3)	(42,3)
Gastos de administración	(26,3)	(27,0)	(59,0)	(56,6)
Otros gastos operativos	(17,0)	-	(43,0)	-
Gastos operativos	(64,2)	(51,3)	(147,3)	(98,8)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	0,5	4,3	16,2	20,6
(+) Valor llave	17,0	-	43,0	-
Gastos operativos ajustados	(46,6)	(47,0)	(88,1)	(78,2)

Resultados financieros

El resultado financiero de la compañía fue negativo por \$ 12,6 millones en el trimestre, explicado por los intereses sobre la deuda vigente, y parcialmente compensado por la depreciación del Peso durante el trimestre generando ganancias en nuestros activos denominados en dólares.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado financiero	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Diferencia de cambio	6,8	1,9	(0,4)	(3,0)
Ingresos por diferencias cambiarias	37,2	26,4	49,6	59,7
Egresos por diferencias cambiarias	(30,5)	(24,5)	(50,1)	(62,7)
Ingresos financieros	5,1	2,4	6,6	6,2
Intereses	5,1	0,7	6,6	3,9
Resultado por tenencia de IT	0,0	1,5	-	1,5
Resultado venta inversiones transitorias	-	0,4	-	0,8
Resultado generado por Instrumentos financieros	-	(0,1)	-	-
Costos financieros	(21,1)	(22,2)	(45,2)	(45,2)
Intereses	(21,1)	(22,2)	(45,2)	(45,2)
Otras partidas financieras	(3,3)	(7,8)	(7,7)	(13,7)
Gastos bancarios	(0,4)	(0,4)	(1,0)	(1,5)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(1,2)	-	(1,2)
Valor actual de créditos	-	(1,4)	-	(1,4)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(1,9)	(3,3)	(5,6)	(8,1)
Otros créditos incobrables	(1,0)	(1,5)	(1,1)	(1,5)
Total Resultado financiero	(12,6)	(25,8)	(46,7)	(55,7)

Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión

Como se informó en versiones anteriores, una porción del terreno donde se desarrolla el proyecto Venice fue reclasificada como *Propiedad de inversión*, y ahora está valuada a su valor razonable. Durante el trimestre registramos una ganancia de \$ 66,9 millones, ya que el Peso se depreció durante este período impactando positivamente en la valoración del terreno.

Resultado neto

El resultado integral neto del trimestre fue de \$ 6.6 millones de ganancia, explicada principalmente por la revaluación por tipo de cambio de \$ 66,9 millones mencionada en la nota anterior.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Resultado integral del ejercicio				
Resultado antes de impuestos	11,1	(72,6)	(55,7)	(103,0)
Impuesto a las ganancias	0,5	19,1	16,4	25,1
Resultado del período	11,7	(53,5)	(39,3)	(77,9)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(5,0)	(2,5)	(2,3)	(11,2)
Resultado integral total del período	6,6	(56,0)	(41,6)	(89,1)

Flujo de caja, liquidez y deuda

El flujo de caja de actividades operativas fue negativo \$ 70,9 millones en el trimestre, como resultado de que la Compañía continuó financiando la construcción de la mayoría de sus proyectos en curso, como Venice, Metra Puerto Norte y la última fase del Forum Puerto del Buceo.

El efectivo generado por las actividades de financiación fue de \$ 103,0 millones, impulsado por un aumento en el saldo de préstamos bancarios y mayores desembolsos del crédito para construcción en Venice.

Luego de la emisión de la Obligación Negociable Convertible de US\$ 150 millones (no reflejada en estos Estados Financieros), la Compañía ya ha ajustado su estructura de capital para minimizar los costos financieros y asignado el exceso de efectivo en diferentes inversiones tanto en el exterior como en el mercado local.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del período	84,7	249,7	81,1	92,5
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(70,9)	(224,7)	(173,0)	(98,5)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	6,8	(0,4)	71,1	(1,9)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	103,0	166,8	144,4	199,2
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período	123,6	191,4	123,6	191,4
En AR\$	15,2	35,7	15,2	35,7
En US\$	108,4	155,6	108,4	155,6
Deuda	(862,5)	(650,0)	(862,5)	(650,0)
En AR\$	(483,8)	(329,5)	(483,8)	(329,5)
En US\$	(378,6)	(320,5)	(378,6)	(320,5)
Efectivo Neto	(738,8)	(458,6)	(738,8)	(458,6)
En AR\$	(468,6)	(293,8)	(468,6)	(293,8)
En US\$	(270,2)	(164,9)	(270,2)	(164,9)

(*) Excluye plazos fijos denominados en dólares puestos en garantía, no considerados efectivo y equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con la norma NIIF IAS 7 (\$ 3,3 millones a junio 2017 y \$ 3,0 millones a junio 2016).

Proyectos en desarrollo

**Forum Alcorta**

- La Torre Dos iniciará próximamente el proceso de entregas de escrituras a los clientes próximamente.
- Al 30 de junio de 2017, se entregaron 99% de los departamentos de la Torre UNO, 99% de la Torre DOS y 86% de las unidades de BARRA.
- Todos los departamentos fueron vendidos y quedan sólo 19 cocheras en stock.

**Forum Puerto del Buceo**

- Continúa la entrega de unidades de la Fase 1 habiendo entregado 93 departamentos al 30 de junio de 2017 (76% del total). Las entregas también comenzaron en la Fase 2, con 4 unidades hasta ahora.
- Los espacios comunes, como el gimnasio, piscina y patio de juegos para niños ya se encuentran disponibles para su uso.
- Al 30 de junio de 2017 se vendieron 257 unidades. El VPV es US\$ 154,1 millones y el margen bruto esperado es de 17,3% (antes de intereses).

**Astor Palermo**

- Estamos obteniendo las aprobaciones finales de la Municipalidad para comenzar a transferir las escrituras a nuestros clientes.
- El proyecto se encuentra terminado, se vendieron 208 unidades (de un total de 210) y entregaron el 98% del total de las unidades vendibles.



Astor Núñez

- Actualmente en proceso de preparación de la documentación para la inspección final de las autoridades municipales.
- El proceso de entregas continuó durante el segundo trimestre, alcanzando un 77% del total de las unidades al 30 de junio de 2017.
- Todos los departamentos están vendidos y con solo 33 cocheras en stock el VPV es de \$590 millones. El margen bruto esperado del 24,1% (antes de intereses).



Astor San Telmo

- Todos los permisos necesarios ya fueron obtenidos y comenzaremos la construcción en el tercer trimestre de 2017.
- El proyecto continuó durante el segundo trimestre con su sólida performance, habiendo vendido 38 unidades para alcanzar un total de 188 (43% del total de unidades). El VPV es de \$1.361 millones y el margen bruto esperado de 19,2%.



Metra Puerto Norte

- Finalizando los trabajos de carpintería exterior y detalles finales sobre las unidades. La construcción continúa en los niveles subterráneos, habiendo terminado la pavimentación y trabajando en instalaciones comunes y sala de máquinas. Se han adjudicado contratos de viabilidad de servicios.
- Al 30 de junio de 2017, se vendieron un total de 261 unidades. El VPV es de \$ 1.054 millones y el margen bruto esperado de 22,5% para la primera etapa (4 edificios lanzados).



Venice

- La estructura de hormigón y la mampostería superan el 80% en 4 de los 5 edificios lanzados. La infraestructura también está avanzando mientras seguimos trabajando en las instalaciones cloacales y pluviales en 3 de los edificios en construcción.
- Al 30 de junio de 2017, se vendieron 317 unidades y 18 amarras. El VPV está estimado en \$2.584 millones con un margen bruto esperado de 31,5% (antes de intereses capitalizados). La participación de TGLT en el proyecto es de 50%.

Proyectos agrupados por marca

1. FORUM

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.281
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 380	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	428,2	1.122,2	US\$ 154,1
VPV lanzado (millones de \$)	428,2	1.122,2	US\$ 154,1
Superficie vendida al 30/06/17 (m2)	52.639	39.763	38.128
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	79%
Unidades vendidas al 30/06/17	452	154	257
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	76%
Otras unidades vendidas al 30/06/17	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 361	Cocheras: 257
Ventas aseguradas al 30/06/17 (millones de \$)	428,2	1.108,3	US\$ 100,1
<i>% del total lanzado</i>	100%	99%	65%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	0,4	8,7	US\$ 8,8
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)	100%	99%	68%
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)	100%	99%	74%
Etapas	Posventa	Posventa	Fases 2 & 3 en construcción – Fase 1 en proceso de entrega

2. ASTOR

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Ciudad de Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	2.368	28.997
Unidades vendibles	210	298	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 274 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	391.6	589.8	1.360,9
VPV lanzado (millones de \$)	391.6	589.8	1.360,9
Superficie vendida al 30/06/17 (m2)	14.578	20.368	12.174
<i>% del total lanzado</i>	99%	100%	42%
Unidades vendidas al 30/06/17	208	298	188
<i>% del total lanzado</i>	99%	100%	43%
Otras unidades vendidas al 30/06/17	Cocheras residenciales: 180 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 241 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 129
Ventas aseguradas al 30/06/17 (millones de \$)	370,1	568,6	470,9
<i>% del total lanzado</i>	95%	96%	35%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	19,3	149,0
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)	100%	99%	-
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)	100%	99%	-
Etapas	Posventa	Entrega	Pre-ventas

3. COMPLEJOS URBANOS Y METRA

Proyecto	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (Etapa 1)
Ubicación	Monte Castro, Ciudad de Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	18.288	68.613	65.166	53.053
Unidades vendibles	338	1.299	510	639
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 750 Amarras: 76
VPV total estimado (millones de \$)	977,3	3.062,6	3.604,7	2.583,6
VPV lanzado (millones de \$)	977,3	1.053,9	-	1.329,0
Superficie vendida al 30/06/17 (m2)	1.122	13.860	-	21.707
<i>% del total lanzado</i>	6%	61%	-	63%
Unidades vendidas al 30/06/17	18	261	-	317
<i>% del total lanzado</i>	5%	20%	-	50%
Otras unidades vendidas al 30/06/17	Cocheras: 12	Cocheras: 173	-	Cocheras: 292 Amarras: 18
Ventas aseguradas al 30/06/17 (millones de \$)	43,9	644,1	-	615,5
<i>% del total lanzado</i>	4%	61%	-	46%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	30,2	-	8,6
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)	-	14%	-	44%
Avance de construcción al 30/06/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)	-	30%	-	44%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1

Estados contables
Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Ingresos ordinarios	334,6	148,2	647,8	331,7
Costo de mercadería vendida	(313,6)	(132,9)	(590,4)	(281,5)
Resultado bruto	21,0	15,3	57,5	50,2
Gastos de comercialización	(20,8)	(24,3)	(45,3)	(42,3)
Gastos de administración	(26,3)	(27,0)	(59,0)	(56,6)
Otros gastos operativos	(17,0)	-	(43,0)	-
Resultado operativo	(43,2)	(35,9)	(89,8)	(48,6)
Resultado financiero	(12,6)	(25,8)	(46,7)	(55,7)
Otros gastos	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,3)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	66,9	-	35,0	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	43,6	-
Otros ingresos y egresos, netos	0,2	(10,7)	2,4	1,6
Resultado antes de impuestos	11,1	(72,6)	(55,7)	(103,0)
Impuesto a las ganancias	0,5	19,1	16,4	25,1
Resultado del período	11,7	(53,5)	(39,3)	(77,9)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(5,0)	(2,5)	(2,3)	(11,2)
Resultado integral total del período	6,6	(56,0)	(41,6)	(89,1)
Resultado atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(6,6)	(51,1)	(46,8)	(75,1)
Participaciones no controladoras	18,2	(2,4)	7,5	(2,8)
Resultado integral total del período atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(11,6)	(53,6)	(49,1)	(86,3)
Participaciones no controladoras	18,2	(2,4)	7,5	(2,8)
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Básico	(0,09)	(0,73)	(0,67)	(1,07)
Diluido	(0,09)	(0,73)	(0,67)	(1,07)

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16	6M'17	6M'16
Resultado operativo ajustado	(43,2)	(35,9)	(89,8)	(48,6)
(+) Intereses activados	23,8	10,5	49,1	24,7
Resultado operativo ajustado	(19,4)	(25,5)	(40,7)	(24,0)

Estado de situación financiera consolidada

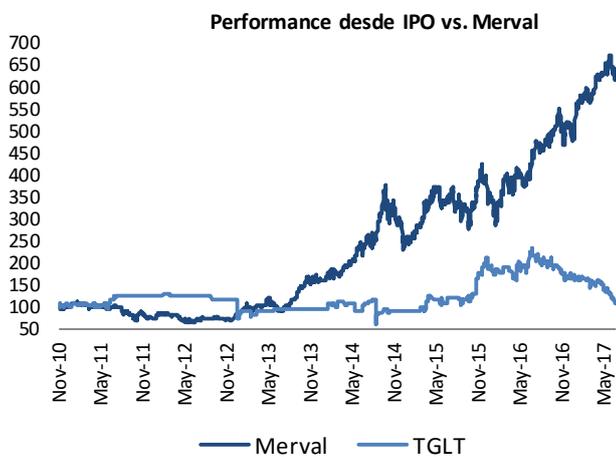
	\$ M	\$ M	\$ M
	Jun 30, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Efectivo y equivalentes	127,0	84,3	95,1
Créditos por ventas	28,7	21,4	31,1
Otros créditos	369,7	327,1	265,5
Créditos con partes relacionadas	6,7	6,4	8,0
Inventarios	3.219,8	3.466,6	3.116,6
Otros Activos	25,9	24,8	-
Total activo corriente	3.777,8	3.930,6	3.516,3
Otros créditos	0,8	0,9	0,8
Propiedades de inversión en construcción	912,2	876,6	34,3
Propiedades, planta y equipo	7,1	8,3	9,8
Activos intangibles	0,7	1,0	1,2
Activos por impuestos	79,7	75,7	344,5
Plusvalía	37,8	80,8	111,4
Total activo no corriente	1.038,2	1.043,3	502,2
Total activo	4.816,0	4.973,9	4.018,4
PASIVO			
Deudas comerciales	510,0	525,5	415,7
Préstamos	861,8	594,6	392,0
Beneficios a los empleados	13,8	15,0	19,8
Pasivos por impuestos corrientes	4,0	4,1	7,4
Otras cargas fiscales	81,9	74,9	39,0
Saldos con partes relacionadas	36,7	25,6	334,0
Anticipos de clientes	2.618,9	2.881,3	2.199,8
Otras cuentas por pagar	81,8	43,7	12,4
Provisiones	6,3	7,6	-
Total pasivo corriente	4.215,2	4.172,5	3.420,2
Deudas comerciales	2,4	2,0	8,8
Préstamos	0,7	123,6	58,7
Otras cargas fiscales	20,4	3,5	3,1
Otras cuentas por pagar	20,0	47,8	46,9
Pasivos por impuestos	204,9	223,1	265,6
Total pasivo no corriente	248,3	400,0	383,2
Total pasivo	4.463,5	4.572,4	3.803,3
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	91,4	147,7	172,1
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	261,1	253,7	43,0
Total del patrimonio neto	352,5	401,4	215,1
Total del patrimonio neto y del pasivo	4.816,0	4.973,9	4.018,4

Estado de flujo de efectivo consolidado (líneas seleccionadas)

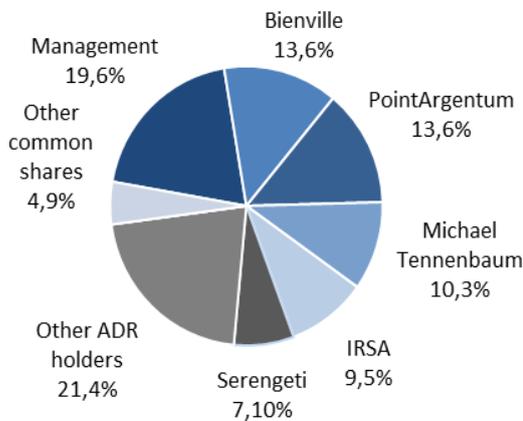
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Variaciones del efectivo	2T'17	2T'16	6M'17	6M'16
Efectivo al inicio del ejercicio	84,7	249,7	81,1	92,5
Efectivo al cierre del ejercicio	123,6	191,4	123,6	191,4
Cambios neto del efectivo	38,9	(58,3)	42,5	98,9
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	11,7	(53,5)	(39,3)	(77,9)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo de las actividades operativas				
Impuesto a las Ganancias	(0,5)	(19,1)	(16,4)	(25,1)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(43,6)	-	(43,6)	-
Ganancias por revaluación de propiedades de inversión	(66,9)	-	(35,0)	-
Deterioros de valor llave	17,0	-	43,0	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(5,0)	(2,2)	(2,3)	(11,2)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	(0,1)	(0,3)	(0,0)	(0,3)
Cambios en activos y pasivos operativos				
Créditos por ventas	(0,3)	8,1	(7,3)	10,9
Otros créditos	31,2	(41,5)	(70,3)	(59,5)
Créditos con partes relacionadas	(0,1)	(6,6)	(0,3)	(6,1)
Inventarios	55,0	(329,6)	246,3	(509,1)
Activos y pasivos por impuestos	(4,7)	(1,7)	(4,7)	(5,3)
Deudas comerciales	2,4	64,9	(15,2)	95,9
Beneficios a los empleados	(0,5)	(5,7)	(1,2)	(6,5)
Otras cargas fiscales	6,4	12,4	23,9	20,6
Saldos con partes relacionadas	0,9	93,4	3,6	93,8
Anticipos de clientes	(86,8)	48,8	(262,4)	378,9
Otras cuentas por pagar	5,5	12,9	10,3	10,1
Impuesto a la ganancia mínima presunta	(0,5)	(2,0)	(1,2)	(5,5)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(70,9)	(224,7)	(173,0)	(98,5)
Actividades de inversión				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,4)
Cobros por venta de propiedades de inversión	(64,5)	-	-	-
Pagos por compras de propiedades de inversión	71,5	0,4	71,5	0,3
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	6,8	(0,4)	71,1	(1,9)
Actividades de financiación				
Aumento de préstamos	102,9	164,7	144,3	199,2
Aumento en Instrumentos financieros	-	2,1	-	-
Transacciones entre accionistas	0,1	-	0,1	-
Disminución participación no controladoras	(0,1)	-	(0,1)	-
Venta de acciones propias	0,1	-	0,1	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	103,0	166,8	144,4	199,2

Evolución de la acción desde la Oferta Pública y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró a \$11,00 por acción a la fecha de este informe.



Hay 70.349.485 acciones circulantes, de las cuales 47% pertenecen al Management de TGLT, PointArgentum y Bienville.



Free Float 53%

Acercas de TGLT, TGLT S,A, (BYMA:TGLT, USOTC: TGLTY) es una desarrolladora inmobiliario residencial en la Argentina y el Uruguay, TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo, desde la adquisición de tierras a la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, garantizando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento, Si bien desarrollamos productos únicos para cada ubicación y segmento, estandarizamos los procesos para lograr eficiencias de escala en la producción de nuevas viviendas y alcanzar un alto nivel de crecimiento. Los proyectos más importantes de TGLT se ubicaban en las ciudades de Buenos Aires, Tigre, Rosario y Montevideo (Uruguay). La compañía fue fundada en 2005 y tiene su sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.