

TGLT

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES**

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 (PERÍODO DE NUEVE MESES)

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Presentados en forma comparativa – Ver Nota 3

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

Estados FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS.....	1
RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	21
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS.....	22
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO	23
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS	25
Nota 1. Información corporativa	26
1.1. Introducción.....	26
1.2. Modelo de negocios	26
1.3. Emprendimientos inmobiliarios.....	26
1.4. Estructura corporativa.....	27
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	27
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	27
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	28
4.1. Normas contables aplicables	28
4.2. Bases de consolidación	28
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	29
Nota 6. Créditos por ventas.....	30
Nota 7. Otros créditos	30
Nota 8. Inventarios.....	31
Nota 9. Propiedades, planta y equipo.....	32
Nota 10. Activos intangibles	33
Nota 11. Activos por impuesto diferido	33
Nota 12. Plusvalía	34
Nota 13. Deudas comerciales	34
Nota 14. Préstamos.....	35
Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales	39
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	40
Nota 17. Otras cargas fiscales	40
Nota 18. Anticipos de clientes	40
Nota 19. Otras cuentas por pagar	41
Nota 20. Capital social.....	41
Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	41
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	42
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	42
Nota 24. Gastos de comercialización	42
Nota 25. Gastos de administración.....	43
Nota 26. Resultados financieros	43
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	44
Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	44
Nota 29. Partes relacionadas	46
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	48
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida.....	49
Nota 32. Reclamos	51
32.1. Seguridad e higiene	51
32.2. Asuntos laborales	51
32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	51
32.4. Reclamos impositivos	51
32.5. Proyecto Astor Caballito s/amparo	51
32.6. Venice	52
32.7. Otros reclamos.....	52
Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias.....	53
Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero	54
Nota 35. Instrumentos financieros	56
Nota 36. Información de segmentos	56
Nota 37. Resultado por acción.....	60

Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera	61
Nota 39. Propiedades de inversión	63
Nota 40. Determinación de valores razonables	65
Nota 41. Resolución General N° 622 de la CNV	67
Nota 42. Plan de opciones	67
Nota 43. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres	68
Nota 44. Disposiciones de la Asamblea	68
Nota 45. Arrendamientos financieros	69
Nota 46. Aporte irrevocable con asignación específica	69
Nota 47. Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria del capital por pérdidas acumuladas	70
Nota 48. Aprobación de los estados financieros	70
Nota 49. Hechos posteriores	70
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES CONDENSADOS	72
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES CONDENSADOS	73
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO	74
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES CONDENSADOS	76
Nota 1. Propósito de los estados financieros	77
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	77
Nota 3. Actividad de la Sociedad	77
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales	77
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	78
Nota 6. Créditos por ventas	79
Nota 7. Otros créditos	79
Nota 8. Inventarios	80
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	80
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	81
Nota 10. Activos intangibles	81
Nota 11. Activos por impuestos	82
Nota 12. Inversiones permanentes	82
Nota 13. Información sobre partes controladas	83
Nota 14. Plusvalía	84
Nota 15. Deudas comerciales	84
Nota 16. Préstamos	85
Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales	85
Nota 18. Pasivos por impuestos	85
Nota 19. Otras cargas fiscales	86
Nota 20. Anticipos de clientes	86
Nota 21. Otras cuentas por pagar	86
Nota 22. Capital social	87
Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias	87
Nota 24. Costo de las actividades ordinarias	87
Nota 25. Gastos de comercialización	87
Nota 26. Gastos de administración	88
Nota 27. Resultado financieros	88
Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos	89
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	89
Nota 30. Partes relacionadas	91
Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	95
Nota 32. Reclamos	95
Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida	95
Nota 34. Activos y pasivos en moneda extranjera	96
Nota 35. Propiedades de inversión	98
Nota 36. Reforma al Estatuto Social	98
Nota 37. Aporte irrevocable	98
Nota 38. Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria del capital por pérdidas acumuladas	99
Nota 39. Resolución General N° 622 de la CNV	99
Nota 40. Disposiciones de la Asamblea	99
Nota 41. Hechos posteriores	100
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	101



RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

**POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE
DE 2016**

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016**I.1. Hechos relevantes del período****Emisión de Obligaciones Negociables durante el primer semestre de 2016**

El 19 de febrero de 2016 y 20 de julio se realizaron las subastas de las Obligaciones Negociables X y XII respectivamente, con los siguientes resultados de colocación:

	Clase X	Clase XII
Monto total autorizado	Hasta \$ 120 millones, ampliable a \$ 180 millones.	
Monto emitido	\$96.828.323	\$96.666.666
Moneda	Pesos	
Interés	Tasa Badlar + 649 bps	Tasa Badlar + 600 pbs, con la salvedad de que para los primeros tres meses, la ON devenga una tasa mínima de 32% TNA
Plazo	18 meses a partir de la fecha de emisión	18 meses a partir de la fecha de emisión
Amortización	2 pagos consecutivos, trimestrales e iguales a partir del mes 15 desde la fecha de emisión	Único pago a los 18 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación
Intereses	Trimestralmente por período vencido	
Precio de emisión	100% del Valor Nominal (a la par)	
Calificación de riesgo	"BBB" en escala de riesgo nacional de largo plazo de FIX SCR	
Forma de suscripción e integración	\$72.436.564,45 en efectivo y \$24.391.758,55 mediante la entrega de VN \$24.078.735,00 de la clase VII de las Obligaciones Negociables del mismo programa	Íntegramente en efectivo.
Fecha de licitación y emisión	19 y 23 de febrero de 2016	20 y 22 de julio de 2016

Los días 19 de febrero y 20 de julio de 2016, se licitaron también las Obligaciones Negociables Clase XI y XIII, respectivamente, ambas a un plazo de 36 meses, que fueron declaradas desiertas.

Reforma del Estatuto Social

El día 14 de abril del 2016 la compañía celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aprobó una reforma de los Artículos Cuarto, Quinto, Séptimo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercero y Décimo Cuarto del Estatuto Social.

Dicha reforma tuvo por objeto principal adaptar el mismo para encarar el nuevo plan de desarrollo y crecimiento que posicione a la Sociedad en una situación ventajosa en el mercado inmobiliario residencial y comercial y a los efectos de adecuarlo para la emisión de nuevas acciones de la Sociedad a ser colocadas por suscripción pública a ser ofrecidas en la República Argentina y/o en el exterior, e incluye, básicamente: (i) en el Artículo Cuarto (Objeto), incluir las nuevas figuras de derechos reales previstas en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y la constitución y aceptación de todo tipo de derechos reales sobre inmuebles; (ii) en el Artículo Quinto (Capital), eliminar la referencia al monto del capital social, considerando que la legislación autoriza a las sociedades que se encuentren bajo el contralor de la Comisión Nacional de Valores a indicar en sus estatutos que la evolución del capital figurará en sus estados contables conforme resulte de los aumentos inscriptos en el Registro Público de Comercio; (iii) en el Artículo Séptimo (Administración y Representación), modificar la redacción de los medios de transmisión de imágenes y palabras para los directores participantes de las reuniones de Directorio a distancia a fin de ajustarlo a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831; (iv) en el Artículo Noveno (Facultades del Directorio), incorporar la posibilidad del Directorio de otorgar un reglamento interno fijando la misión del Directorio y tareas no delegables; (v) en el Artículo Décimo (Fiscalización), eliminar el último párrafo referente a los derechos de información de los accionistas. El derecho de información debe canalizarse en todos los casos vía la Comisión Fiscalizadora; (vi) en los Artículos Décimo Primero (Asambleas) y Décimo Segundo (Comité de Auditoría) modificar la redacción de los medios de transmisión de imágenes y palabras para los accionistas y miembros del Comité de Auditoría (según corresponda) participantes de las asambleas o reuniones a distancia a fin de ajustarlo a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831; (vii) en el Artículo Décimo Tercero (Cierre de Ejercicio), modificar la redacción respecto del plazo para el pago de los dividendos y el plazo de prescripción para su pago; y

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(viii) en el Artículo Décimo Cuarto (Disolución y Liquidación), eliminar la referencia a la vigilancia directa de los accionistas atento a que corresponde a la Comisión Fiscalizadora supervisar el proceso de liquidación de la Sociedad.

Absorción de pérdidas

Transcurrida la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en el mismo día 14 de abril de 2016 tuvo lugar la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad. En la misma se resolvió, entre otros temas, aprobar la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados No Asignados", respetando el orden de afectación establecido en el artículo 11 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (t.o. RG CNV N° 622/2013), por lo cual se procede a afectarse: (i) primero, las "ganancias reservadas", es decir la cuenta "Reserva Legal" por un monto \$ 4.000; (ii) luego, la cuenta "Contribuciones de Capital" por la suma de \$ 2.571.110; y (iii) por último, la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$ 254.858.965, con lo cual la cuenta "Resultados No Asignados", teniendo en cuenta los saldos al 31 de diciembre de 2015, queda en cero.

Aumento de Capital y emisión de opciones de acciones

Asimismo, durante la misma Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se aprobó, entre otros: (i) un aumento del capital social por hasta la suma de valor nominal \$ 345.000.000, es decir, de la suma de \$ 70.349.485 a la suma de hasta \$415.349.485, mediante la emisión de hasta 345.000.000 acciones ordinarias escriturales de un peso de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión y con prima de emisión, para ser ofrecidas por suscripción pública en el país y/o en el exterior; (ii) la fijación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio determinará la prima de emisión por delegación de la Asamblea, entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 24 por acción; (iii) reducción del plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer conforme a lo previsto en el artículo 194 de la Ley N° 19.550; y (iv) emisión de opciones de compra por hasta el 5% de las acciones a emitirse con motivo del previamente aludido aumento de capital, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Sociedad con la simultánea e implícita decisión de aumentar el capital social en la proporción necesaria para atender el ejercicio de los derechos bajo las opciones de compra, delegando en el Directorio de la fijación de los términos y condiciones de la emisión así como también de los derechos que otorguen.

Solicitud de cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)

El día 7 de julio de 2016, la Sociedad ha presentado una solicitud para la cancelación de su programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA") (la "Cancelación"), en línea con el hecho relevante publicado el día 29 de septiembre de 2015.

Suspensión temporal de obra de Venice por medida cautelar

El 1 de julio de 2016, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional de San Isidro No. 1 (el "Juzgado Federal"), decidió suspender preventivamente la construcción de nuestro proyecto Venice, hasta haber obtenido la autorización de impacto ambiental otorgada por el Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable de la Provincia de Buenos Aires (el "OPDS"). El Juzgado Federal tomó dicha decisión en el contexto de un reclamo general contra todos los desarrollos inmobiliarios en el área por varias infracciones, incluyendo presuntos daños al medio ambiente.

El día 6 de julio de 2016, Marina Río Luján presentó una apelación para que se revoque la medida cautelar vigente. El 8 de septiembre de 2016, la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín resolvió dejar automáticamente sin efecto la suspensión a partir del 27 de septiembre de 2016. Además, el fallo de la Cámara de Apelaciones también declaró la incompetencia del Juzgado Federal para conocer en el caso y ordenó su remisión al Tribunal en lo Criminal de San Isidro. El litigio continuará en la Corte provincial en lo criminal y no puede haber certeza de que la medida cautelar no será reinstituída por dicha corte. El 21 de septiembre, la OPDS emitió el certificado de impacto ambiental. El día 28 de septiembre, hemos reiniciado los trabajos de obra en el proyecto.

Adquisición de inmueble en San Telmo, Ciudad de Buenos Aires

El día 8 de agosto de 2016, se suscribió la escritura pública por el inmueble de Astor San Telmo, la cual estaba pactada desde diciembre 2015. El precio escriturado fue de US\$12 millones, a ser pagados mediante una combinación de efectivo y canje de 52 unidades terminadas que suman 3.668 metros cuadrados y 60 cocheras, equivalentes al 16,3% de la superficie total vendible del proyecto.

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Adquisición de participaciones minoritarias en la subsidiaria Canfot y su fusión con TGLT

El día 29 de septiembre del 2016, TGLT adquirió 4.383.235 acciones ordinarias de valor nominal un peso y un voto por acción, representando el 8,27% del patrimonio y derechos de voto de Canfot S.A. a Kondor Fund, SPC (en adelante “Kondor Properties Segregated Portfolio”, o “Kondor”) por un precio de US\$2.000.000 de los cuales: (i) US\$500.000 fueron pagados el día 7 de octubre y (ii) el resto, será pagado en tres cuotas iguales de US\$500.000 cada una, con vencimiento los días 31 de marzo del 2017, 30 de septiembre del 2017 y el 31 de marzo de 2018, respectivamente; teniendo en cuenta que, si TGLT cierra con una capitalización igual o mayor a US\$50 millones antes del vencimiento de la última cuota, los pagos pendientes deberán ser cancelados inmediatamente.

Asimismo, el día 30 de septiembre de 2016, TGLT ejerció una opción de compra para adquirir el 0,06% restante de Canfot por \$1.326,80, en concordancia con el contrato de opción de compra del día 31 de diciembre de 2012, acordado con el Sr. Juan Carlos Rosetti.

Luego de estas adquisiciones, poseemos el 100% del patrimonio y derechos de voto de Canfot. Finalmente, el día 13 de octubre de 2016, el Directorio aprobó la fusión entre Canfot y TGLT, efectivizada el día 1 de octubre de 2016, la cual deberá ser aprobada también por la Asamblea de Accionistas de ambas sociedades y por la CNV, y ser registradas en la Inspección General de Justicia (“IGJ”).

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

I.2. Resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios**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	48.487
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 389	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	426,5	1.139,4	US\$ 147,0
VPV lanzado (millones de \$)	426,5	1.139,4	US\$ 147,0
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	52.639	39.763	33.526
% del total lanzado	100%	100%	69%
Unidades vendidas al 30/09/16	452	154	228
% del total lanzado	100%	100%	67%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 357	Cocheras: 187
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	426,5	1.106,0	US\$ 86,1
% del total lanzado	100%	97%	59%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	-	74,6	US\$ 9,3
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	98%	58%
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	67%
Etapas	Entrega	Entrega	En construcción

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Astor:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	9.766	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	31.114	20.368	28.997
Unidades vendibles	210	500	298	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 502	Cocheras residenciales: 274 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	387,8	894,1	584,5	1.217,9
VPV lanzado (millones de \$)	387,8	484,4	584,5	1.217,9
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	14.763	5.750	19.870	7.394
<i>% del total lanzado</i>	100%	33%	98%	25%
Unidades vendidas al 30/09/16	210	95	293	127
<i>% del total lanzado</i>	100%	33%	98%	29%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras residenciales: 183 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 79	Cocheras residenciales: 229 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 104
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	381,1	63,5	531,9	253,6
<i>% del total lanzado</i>	98%	13%	91%	21%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	21,7	-	137,4	215,7
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	3%	86%	-
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	20%	88%	-
Etapa	Entrega	Construcción suspendida por medida judicial	Últimas terminaciones – Iniciando entregas	Diseño y Obtención de Aprobaciones

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Complejos urbanísticos y Metra:

Proyecto	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice
Ubicación	Monte Castro, 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	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 208.676
Unidades vendibles	338	1299	510	Lotes unifamiliares: aprox. 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.601
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras aprox.: 3005 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 609
VPV total estimado (millones de \$)	849,7	2.676,3	2.798,9	Aprox. 10.979,9
VPV lanzado (millones de \$)	849,7	767,8	-	1.122,9
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	1.077	14.236	-	21.159
% del total lanzado	6%	63%	-	61%
Unidades vendidas al 30/09/16	17	274	-	310
% del total lanzado	5%	64%	-	66%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras: 12	Cocheras: 175	-	Cocheras: 283 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 147
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	41,8	410,8	-	563,2
% del total lanzado	5%	54%	-	50%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	5,0	27,0	-	68,6
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	5% (etapa lanzada)	-	39% (etapa lanzada)
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	9% (etapa lanzada)	-	39% (etapa lanzada)
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

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

Forum Puerto Norte

- Aprobaciones
 - Se realizaron todos los trabajos de obra en espacios públicos y se está a la espera de la firma de un convenio, a solicitud del Municipio, para la realización del Paseo Faca como compensación de obras sobre Av. Carballo. Firmado este convenio, obtendremos el Final de Obra que nos habilita para la presentación de los planos de subdivisión, y la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y la conformación del consorcio de propietarios.
- Avance
 - Se están realizando varios trabajos en terminaciones, especialmente el sellado de carpinterías en distintos edificios con el objetivo de solucionar temas constructivos y vicios ocultos para mejorar la percepción de los propietarios.
- Showroom y comercialización
 - El esfuerzo comercial continúa dirigido a las acciones de postventa y atención al cliente de las unidades ya entregadas.

Forum Alcorta

- Aprobaciones
 - Se ha realizado la presentación del empadronamiento inmobiliario ante la AGIP y, posteriormente, la presentación del plano conforme a obra en la Municipalidad.
 - Estamos a la espera del registro definitivo del expediente de instalación contra incendio.
- Avances
 - El proyecto se encuentra terminado en su totalidad, restando trabajos de terminación en unidades pendientes de entrega y equipamiento de áreas comunes.
- Showroom y comercialización
 - Hemos entregado en posesión el 97% de la Torre UNO, el 91% de la Torre DOS y el 71% del edificio TRES.
 - Parte del esfuerzo también está dirigido a las acciones de postventa y atención al cliente de las unidades ya entregadas

Astor Palermo

- Aprobaciones
 - Se realizó la presentación ante la Municipalidad de los planos conforme a la obra. Asimismo, en los primeros días de octubre se realizó con éxito la inspección del Agente Verificador de Obra (AVO nº4).
 - Estamos a la espera del registro de los planos de instalación electromecánica ya entregados.
- Avances
 - El edificio se encuentra terminado.
- Showroom y comercialización
 - Hemos entregado en posesión el 78% de las unidades del proyecto. Las unidades que restan entregar están relacionadas con el canje de la tierra.

Astor Caballito

- Aprobaciones y avances
 - Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A. como también lo hizo GCBA el 04 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a Cámara y quedó radicado en la Sala III del Fuero. En fecha 26 mayo del 2016, la Sala III de la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016, TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo GCBA el 15 de junio del 2016. Se encuentran

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

pendientes las notificaciones a la actora de los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por TGLT y el GCBA. A la fecha, la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires deberá resolver sobre la eventual concesión de los mismos. Por tratarse de un amparo que ha tenido por objeto cuestionar la omisión del dictado de un acto administrativo e impugnar el otorgamiento de la autorización para construir, en este expediente no existe monto que se deba abonar.

Astor Núñez

- Aprobaciones
 - Se solicitó el Agente Verificador de Obra (AVO nº1) para la obra sobre la calle Vedia (salón Gourmet).
 - A la espera del conexionado del servicio de gas, agua potable y cloacas.
- Avances
 - Se pusieron en marcha todos los ventiladores, se montaron todos los equipos de termomecánica y el cableado eléctrico llegó al Piso 29.
 - Todos los ascensores ya se encuentran en funcionamiento.
 - Se concluyeron las tareas de colocación de muebles de cocina y se está terminando con la colocación de mesadas de mármol. Se terminaron las tareas de revestimientos de núcleos de la planta baja y se están terminando los cierres del entrepiso.
 - Se están realizando las últimas terminaciones en los amenities de interior. Asimismo, han comenzado las tareas en amenities exteriores, parqueización y se está ejecutando la segunda mano de pintura exterior.
- Showroom y comercialización
 - Continuamos la venta desde las oficinas de TGLT con equipo propio, activando distintas acciones de ventas sobre las últimas unidades del proyecto.
 - Proyectamos comenzar con la entrega de las primeras unidades a los propietarios, durante el corriente mes de noviembre.

Venice

- Avances
 - En el último trimestre, se han realizado las gestiones necesarias ante el Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable (OPDS), para la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental solicitada por el juzgado que dispuso la clausura como medida cautelar. Posteriormente, el 21 de septiembre de 2016 y a través de la Resolución 3157, la OPDS aprobó la Declaración de Impacto Ambiental.
 - Finalmente, mediante un fallo publicado el día 28 de septiembre de 2016, el Juzgado Federal en lo Correccional y Criminal N° 1 de San Isidro, determinó el levantamiento de la medida cautelar y de la clausura de manera inmediata, dando reinicio a las obras paralizadas hasta ese momento.
- Showroom y comercialización
 - Si bien el showroom continuó abierto, durante el período de clausura no se realizaron otras acciones de marketing y/o comercialización.

Metra Puerto Norte (Brisario)

- Aprobaciones
 - A la fecha se cuenta con el permiso de construcción definitivo, otorgado por la Municipalidad de Rosario.
 - Hemos cerrado el contrato para extender la red de gas natural hasta la primera etapa (en construcción) del proyecto. Las obras comenzarán a la brevedad.
 - Ha sido otorgada la factibilidad de suministro eléctrico, y estamos trabajando en el proyecto ejecutivo para la obra de extensión de la red de media tensión y subestación transformadora que alimentará al proyecto.
 - La factibilidad de agua corriente y cloacas ya fue otorgada por Aguas Santafesinas S.A.
- Avances
 - Está en construcción la estructura de hormigón armado y la misma ya se encuentra sobre el primer piso.

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

- Está a la firma el contrato de instalación sanitaria y, en proceso de adjudicación los contratos de ascensores, instalaciones termomecánicas, carpintería de aluminio y revestimientos.
- Showroom y comercialización
 - La venta continúa realizándose desde el showroom a través de la inmobiliaria Lamelas bajo nuestra coordinación.
 - La obra sigue ganando visibilidad y, sumado a las distintas acciones de marketing, resultaron en un buen nivel de ventas en el trimestre.

Proa (Brisario)

- Aprobaciones
 - A la fecha continúan tratativas con el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, para la aprobación definitiva del Estudio de Impacto Ambiental para el predio completo (lo que resta del predio Brisario, sin contar Metra Puerto Norte etapas 1 y 2 donde ya fue otorgado).
- Showroom y comercialización
 - Se ha postergado el lanzamiento comercial para mediados del 2017.

Forum Puerto del Buceo

- Aprobaciones
 - Se han ejecutado las conexiones de agua, gas, teléfono, y en el mes de noviembre se procederá con la conexión eléctrica definitiva.
- Avances
 - En la etapa 1, se está trabajando en las terminaciones para comenzar con las entregas en el último trimestre del año. Asimismo, se está trabajando en los espacios comunes, cuya habilitación está programada para el mes de noviembre.
 - En la etapa 2, se terminaron de llenar las losas de estructura de hormigón, la mampostería se encuentra en el piso 4, los revoques de yeso y los premarcos de aluminio al nivel del piso 1. Las instalaciones correspondientes se encuentran en el segundo piso y se comenzó a colocar la loza radiante.
 - En la etapa 3, se están colocando los muebles de cocina en las unidades, así como colocando las puertas interiores y barandas de vidrio perimetrales.
- Showroom y comercialización
 - Continuamos vendiendo desde la oficina de ventas en el predio de obra, a través de nuestra fuerza de ventas propia. Mantenemos vigente la relación estratégica con cuatro brokers locales: Meikle, Tizado, Foti y Ananikian.
 - Durante el mes de noviembre se comenzará a entregar la primeras unidades a sus propietarios.

Metra Devoto

- Aprobaciones
 - Se obtuvo la aprobación del estudio de impacto ambiental.
 - Estamos en últimas instancias para obtener aprobación. Únicamente resta presentación de nuevos requisitos que ya hemos cumplimentado.
- Showroom y comercialización
 - Se postergó su lanzamiento para el año 2017.

Astor San Telmo

- Aprobaciones
 - Se ingresaron planos municipales para su registro y ya se cuenta con número de expediente.
 - Se está trabajando en la presentación del impacto ambiental.
- Showroom y comercialización
 - Continuamos con la preventa del proyecto desde nuestras oficinas.
 - A mediados de noviembre se lanzará el proyecto al mercado, junto con la apertura parcial del showroom en el terreno, que se encuentra en construcción.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2012
Activo corriente	4.322.372.929	2.989.923.832	2.704.692.757	1.775.126.238	1.288.781.337
Activo no corriente	392.756.320	415.109.173	440.124.407	307.204.871	207.300.795
Total del activo	4.715.129.249	3.405.033.005	3.144.817.164	2.082.331.109	1.496.082.132
Pasivo corriente	4.424.744.623	2.795.145.584	2.454.385.084	1.495.311.962	998.529.205
Pasivo no corriente	233.380.638	328.447.144	406.872.198	259.573.333	130.925.483
Total del pasivo	4.658.125.261	3.123.592.728	2.861.257.282	1.754.885.295	1.129.454.688
Atribuible a los propietarios de la controladora	33.796.374	236.292.818	238.025.268	284.706.097	356.331.629
Atribuible a los propietarios no controladores	23.207.614	45.147.459	45.534.614	42.739.717	10.295.815
Total de patrimonio neto	57.003.988	281.440.277	283.559.882	327.445.814	366.627.444
Total del pasivo y patrimonio neto	4.715.129.249	3.405.033.005	3.144.817.164	2.082.331.109	1.496.082.132

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2012
Resultado operativo	(119.764.464)	35.723.361	(16.918.463)	(145.679.469)	(109.130.854)
Otros gastos	(387.377)	(271.892)	(340.253)	(332.739)	(394.162)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	4.408.948	(30.323.921)	(44.577.497)	(25.047.630)	(44.000.407)
Ingresos financieros	6.061.260	44.934.365	111.229.123	143.124.856	18.056.550
Costos financieros	(90.338.048)	(51.249.055)	(40.797.121)	(25.257.262)	(12.280.584)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	94.490.190	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	498.413	(828.181)	1.372.383	3.561.656	486.671
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(105.031.078)	(2.015.323)	9.968.172	(49.630.588)	(147.262.786)
Impuesto a las Ganancias	(16.848.664)	3.053.277	(6.209.101)	10.495.446	39.214.357
Resultado del período	(121.879.742)	1.037.954	3.759.071	(39.135.142)	(108.048.429)
Otro resultado integral	(13.066.378)	(3.162.559)	(532.077)	580.154	(689.570)
Resultado integral total del período	(134.946.120)	(2.124.605)	3.226.994	(38.554.988)	(108.737.999)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2012
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(148.834.312)	40.147.352	(66.314.189)	(96.985.723)	(66.516.676)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(50.449.833)	(82.095.652)	(3.767.537)	(2.575.518)	(3.393.611)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	237.705.101	95.363.846	91.064.364	184.526.793	65.324.443
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	38.420.956	53.415.548	20.982.638	84.965.552	(4.585.844)

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

V. DATOS ESTADÍSTICOS

Información relativa a la evolución del número de empleados de la Sociedad:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2012
Empleados	92	99	93	77	70

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Información relativa a la evolución de ventas:

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	PROA	MDV	AST	Total
Unidades comercializadas												
Trimestre terminado el 30.09.16	-	1	3	-	6	-	10	12	-	-	59	91
Trimestre terminado el 30.09.15	-	3	8	-	12	19	23	10	-	3	-	78
Trimestre terminado el 30.09.14	1	1	6	-	27	7	8	16	-	-	-	66
Trimestre terminado el 30.09.13	1	6	10	(8)	23	14	8	-	-	-	-	54
Trimestre terminado el 30.09.12	15	3	27	23	4	-	-	-	-	-	-	72
Nueve meses al 30.09.16	-	7	5	-	45	31	17	13	-	2	95	215
Nueve meses al 30.09.15	2	12	14	-	47	72	52	29	-	12	-	240
Nueve meses al 30.09.14	6	7	14	-	42	32	16	55	-	-	-	172
Nueve meses al 30.09.13	10	18	26	(24)	67	22	40	-	-	-	-	159
Nueve meses al 30.09.12	40	14	47	93	20	35	41	-	-	-	-	290
Acumulado al 30.09.16	452	154	210	95	293	310	150	274	-	17	127	2160
Ventas aseguradas (1)												
Ventas del periodo												
Trimestre terminado el 30.09.16	-	11.858.017	15.018.370	-	26.645.618	-	88.787.258	24.397.988	-	-	162.257.138	328.964.389
Trimestre terminado el 30.09.15	-	49.819.418	24.341.432	-	34.008.729	42.187.206	37.893.053	15.974.398	-	5.332.944	-	209.557.180
Trimestre terminado el 30.09.14	790.223	8.125.332	20.548.179	-	47.413.208	14.451.345	71.923.389	18.547.065	-	-	-	181.798.741
Trimestre terminado el 30.09.13	2.061.818	37.869.244	19.637.625	(5.064.260)	24.320.364	17.721.716	19.142.561	-	-	-	-	115.689.068
Trimestre terminado el 30.09.12	15.634.551	17.515.013	36.397.476	14.341.302	3.114.970	-	-	-	-	-	-	87.003.312
Nueve meses al 30.09.16	-	74.610.221	21.704.690	-	137.410.331	68.556.810	141.826.292	27.027.977	-	5.006.681	215.733.334	691.876.336
Nueve meses al 30.09.15	2.477.273	129.292.921	41.805.067	-	92.515.804	129.602.727	136.563.826	44.289.820	-	20.352.922	-	596.900.360
Nueve meses al 30.09.14	9.619.495	81.164.547	38.697.172	-	69.902.290	55.338.656	115.985.267	58.689.722	-	-	-	429.397.149
Nueve meses al 30.09.13	9.606.240	146.458.744	48.794.125	(16.383.919)	77.607.504	24.134.331	82.741.562	-	-	-	-	372.958.587
Nueve meses al 30.09.12	26.351.567	48.671.810	61.910.756	51.435.359	12.960.013	21.536.012	53.168.274	-	-	-	-	276.033.791
Ajustes sobre ventas de periodos anteriores (2)												
Trimestre terminado el 30.09.16	-	(8.145.578)	(3.884.209)	-	(4.734.915)	5.991.802	26.830.607	14.821.550	-	715.910	100.074	31.695.241
Trimestre terminado el 30.09.15	-	3.220.502	1.427.386	-	1.849.501	8.795.583	32.483.952	15.498.243	-	2.686.384	-	65.961.551
Trimestre terminado el 30.09.14	19.876.779	24.817.327	4.151.514	-	7.738.950	7.572.559	15.713.061	24.732.043	-	-	-	104.602.233
Trimestre terminado el 30.09.13	4.747.420	30.747.001	21.275.018	-	9.687.593	(264.087)	1.059.240	-	-	-	-	67.252.185
Trimestre terminado el 30.09.12	20.454.088	11.810.785	36.231.276	2.059.462	1.238.787	2.903.214	2.969.384	-	-	-	-	77.666.996
Nueve meses al 30.09.16	-	16.746.920	(2.041.156)	1.522.567	(9.314.446)	34.330.344	309.390.575	98.286.356	-	6.269.876	808.794	455.999.830
Nueve meses al 30.09.15	-	(82.199)	290.612	-	11.926.113	16.837.656	55.635.318	26.240.126	-	2.437.395	-	113.285.021
Nueve meses al 30.09.14	19.024.749	37.970.961	38.554.559	-	(1.161.816)	3.430.584	74.635.446	24.732.043	-	-	-	197.186.526
Nueve meses al 30.09.13	(26.112.243)	(4.178.171)	38.461.247	-	7.217.876	28.299.280	13.481.459	-	-	-	-	57.169.448
Nueve meses al 30.09.12	31.906.730	24.566.694	36.588.101	971.284	2.888.313	1.854.563	2.415.903	-	-	-	-	101.191.588

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	PROA	MDV	AST (*)	Total
Ventas totales												
Trimestre terminado el 30.09.16	-	3.712.439	11.134.161	-	21.910.703	5.991.802	115.617.865	39.219.538	-	715.910	162.357.212	360.659.630
Trimestre terminado el 30.09.15	-	53.039.920	25.768.818	-	35.858.230	50.982.789	70.377.005	31.472.641	-	8.019.328	-	275.518.731
Trimestre terminado el 30.09.14	20.667.002	32.942.659	24.699.693	-	55.152.158	22.023.904	87.636.450	43.279.108	-	-	-	286.400.974
Trimestre terminado el 30.09.13	6.809.238	68.616.245	40.912.643	(5.064.260)	34.007.957	17.457.629	20.201.801	-	-	-	-	182.941.253
Trimestre terminado el 30.09.12	36.088.639	29.325.798	72.628.752	16.400.764	4.353.757	2.903.214	2.969.384	-	-	-	-	164.670.308
Nueve meses al 30.09.16	-	91.357.142	19.663.534	1.522.567	128.095.885	102.887.153	451.216.867	125.314.332	-	11.276.556	216.542.127	1.147.876.163
Nueve meses al 30.09.15	2.477.273	129.210.722	42.095.679	-	104.441.917	146.440.383	192.199.144	70.529.946	-	22.790.317	-	710.185.381
Nueve meses al 30.09.14	28.644.244	119.135.508	77.251.731	-	68.740.474	58.769.240	190.620.713	83.421.765	-	-	-	626.583.675
Nueve meses al 30.09.13	(16.506.003)	142.280.573	87.255.372	(16.383.919)	84.825.380	52.433.611	96.223.021	-	-	-	-	430.128.035
Nueve meses al 30.09.12	58.258.297	73.238.504	98.498.857	52.406.643	15.848.326	23.390.575	55.584.177	-	-	-	-	377.225.379
Acumulado al 30.09.16	426.532.213	1.105.973.257	381.104.903	63.524.017	531.869.070	563.180.365	1.314.389.265	410.797.984	-	41.836.692	253.560.969	5.092.768.735

Nota: FPN corresponde a Forum Puerto Norte, FFA a Forum Alcorta, ASP a Astor Palermo, ASC a Astor Caballito, ASN a Astor Núñez, VEN a Venice, FPB a Forum Puerto del Buceo, MPN a Metra Puerto Norte, PROA a Proa, MDV a Metra Devoto, y AST a Astor San Telmo.

- (1) Montos expresados en pesos netos del Impuesto al Valor Agregado.
- (2) Corresponde a ajustes relativos a variaciones en el tipo de cambio y en el índice CAC por el cual se ajustan ciertos contratos de venta celebrados en períodos anteriores así como a otros ajustes sobre ventas aseguradas en períodos anteriores.

(*) A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, las partes se encuentran en proceso de finalizar los instrumentos formales de adquisición y escrituración a favor de la Sociedad.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2014	Sep 30, 2013	Sep 30, 2012
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,98	1,07	1,10	1,19	1,29
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,01	0,08	0,10	0,19	0,32
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,08	0,12	0,14	0,15	0,14
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	(1,73)	0,01	0,02	(0,15)	(0,39)

VII. PERSPECTIVAS

Durante el segundo trimestre se continuó con el esfuerzo de entregas en el edificio TRES de Forum Alcorta (71% de las unidades vendibles entregadas) quedando pendientes 9 unidades de las Torres UNO y DOS y 4 unidades del edificio TRES. Asimismo, en Astor Palermo se han entregado el 80% de las unidades, donde un 17% corresponde al canje por la adquisición del terreno, unidades se entregarán en lo que resta del año. Finalmente, nos hemos concentrado en avanzar con las obras de finalización de Astor Núñez y primera etapa de Forum Puerto del Buceo. En cuanto Venice, durante el proyecto estuvo suspendido durante el último trimestre por efecto de la medida cautelar antes comentada y a partir del 28 de septiembre ha recomenzado la obra con todo ímpetu en simultáneo con el relanzamiento de su comercialización.

En cuanto a las ventas del trimestre, se destaca una suba interanual del 17% que proviene de 91 unidades vendidas, 57% considerando los \$329 millones de ventas aseguradas sin ajustes de períodos anteriores (cuando la inflación CAC interanual en septiembre fue del 31%). El salto en las ventas, se debe principalmente a la performance de Forum Puerto del Buceo que se incrementó 134% en el trimestre (\$89 millones en ventas aseguradas) y a las ventas en Astor San Telmo, en su mayoría asociadas al canje para la adquisición del terreno por \$162 millones.

Los datos del sector en lo que va del segundo semestre mostraron signos mixtos que evidencian, por un lado, una fuerte caída en la actividad de la construcción, como quedó evidenciado por el Índice de Actividad de las Empresas Líderes de la Construcción, elaborado por el Grupo Construya, que registró un retroceso del 14,2% en el acumulado interanual a septiembre 2016. Mientras tanto, por su parte, según IERIC, en los primeros siete meses del año el metraje involucrado en los permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires aumentó un 30,2% interanual, con la superficie para destino residencial mostrando un incremento interanual de 178,3%. Asimismo, el total de escrituras de compraventa firmadas en la Ciudad de Buenos Aires en los primeros siete meses del año, tuvo una suba del 8,2%, con un crecimiento interanual del 44,8% (en términos nominales) en el crédito hipotecario otorgado por los bancos en el mes de julio 2016.

Como se ha informado con anterioridad, la sociedad se está preparando para realizar un aumento de capital, mediante la emisión de hasta 345.000.000 de acciones ordinarias para ser ofrecidas por suscripción pública en el país y/o en el exterior. Entre los objetivos de la misma, se encuentra la posibilidad de ingresar al mercado de propiedades comerciales mediante la adquisición y desarrollo de un portafolio rentable de oficinas y/o de parques logísticos *premium*. Así es que nos encontramos gestionando activamente la adquisición de tierra para nuevos proyectos en el área metropolitana de Buenos Aires, con la intención de realizar el lanzamiento de nuevos proyectos en el futuro cercano.

Puertas adentro, la Sociedad continúa fortaleciendo los procesos, sistemas y estructura de recursos humanos que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos en la medida que el mercado ofrezca oportunidades de mayor crecimiento.

The logo for TGLT, consisting of the letters 'TGLT' in white, bold, sans-serif font, centered within a dark blue rectangular background.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS**

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(Por el período de nueve meses)

TGLT S.A.

Domicilio Legal: Av. Scalabrini Ortiz 3333 - Piso 1º
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 12 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2016

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016**

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces; explotación de marcas, patentes, métodos, fórmulas, licencias, tecnologías, know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; estudio, planificación, proyección, asesoramiento y/o ejecución de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles rurales, urbanos para vivienda, oficinas, locales, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, administrar las mismas, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas y materiales para la construcción; actuar como fiduciario no financiero.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 13 de junio de 2005
- De su última modificación: 30 de septiembre de 2014

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

C.U.I.T.: 30-70928253-7

Información sobre las sociedades controladas: Ver Nota 4.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 20 a los estados financieros consolidados.

Composición del Capital (cifras en pesos)	
Acciones	Emitido, suscrito, inscripto e integrado
Ordinarias, escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	70.349.485
	70.349.485

Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
 Síndico

Gabriel Righini (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
 Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	133.972.261	95.073.323
Créditos por ventas	6	21.850.974	31.119.108
Otros créditos	7	348.113.557	265.525.202
Créditos con partes relacionadas	29	7.385.642	7.952.268
Inventarios	8	3.811.050.495	3.105.485.926
Total del activo corriente		4.322.372.929	3.505.155.827
Activo no corriente			
Otros créditos	7	455.105	829.405
Propiedades de inversión	39	192.575.936	45.424.451
Propiedades, planta y equipo	9	7.938.475	9.849.355
Activos intangibles	10	1.126.729	1.245.509
Activos por impuesto diferido	11	89.932.974	78.894.319
Plusvalía	12	100.727.101	111.445.604
Total del activo no corriente		392.756.320	247.688.643
Total del activo		4.715.129.249	3.752.844.470
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	13	477.718.854	408.190.892
Préstamos	14	558.341.926	392.037.742
Remuneraciones y cargas sociales	15	15.810.926	19.789.322
Pasivos por impuestos	16	10.338.433	7.412.394
Otras cargas fiscales	17	59.640.410	38.980.268
Deudas con partes relacionadas	29	434.749.695	333.973.297
Anticipos de clientes	18	2.818.437.660	2.199.841.286
Otras cuentas por pagar	19	49.706.719	12.428.160
Total del pasivo corriente		4.424.744.623	3.412.653.361
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	13	19.846.022	16.290.850
Préstamos	14	153.287.024	58.717.680
Pasivos por Impuestos diferido	28	8.743.474	-
Otras cargas fiscales	17	4.175.196	3.120.044
Otras cuentas por pagar	19	47.328.922	46.944.000
Total del pasivo no corriente		233.380.638	125.072.574
Total del pasivo		4.658.125.261	3.537.725.935
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		33.796.374	172.124.894
Participaciones no controladoras		23.207.614	42.993.641
Total de patrimonio neto		57.003.988	215.118.535
Total del patrimonio neto y del pasivo		4.715.129.249	3.752.844.470

Las Notas 1 a 49 que se acompañan forman parte de estos estados.

21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	22	447.377.972	642.291.302	115.646.280	267.448.839
Costos de las actividades ordinarias	23	(415.252.749)	(500.591.944)	(133.718.935)	(222.169.914)
Resultado bruto		32.125.223	141.699.358	(18.072.655)	45.278.925
Gastos de comercialización	24	(70.289.657)	(48.473.729)	(28.012.088)	(21.187.980)
Gastos de administración	25	(81.600.030)	(57.502.268)	(25.046.448)	(19.435.972)
Resultado operativo		(119.764.464)	35.723.361	(71.131.191)	4.654.973
Otros gastos	10	(387.377)	(271.892)	(133.493)	(97.208)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	26	4.408.948	(30.323.921)	7.449.993	(9.379.416)
Ingresos financieros	26	6.061.260	44.934.365	(103.596)	12.611.969
Costos financieros	26	(90.338.048)	(51.249.055)	(31.490.841)	(23.884.218)
Resultados por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	39	94.490.190	-	94.490.190	-
Otros ingresos y egresos, netos	27	498.413	(828.181)	(1.065.573)	(291.240)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(105.031.078)	(2.015.323)	(1.984.511)	(16.385.140)
Impuesto a las Ganancias	28	(16.848.664)	3.053.277	(41.973.835)	21.816.602
Resultado del período		(121.879.742)	1.037.954	(43.958.346)	5.431.462
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(13.066.378)	(3.162.559)	(1.850.250)	(1.493.462)
Total Otro resultado integral		(13.066.378)	(3.162.559)	(1.850.250)	(1.493.462)
Resultado integral total del período		(134.946.120)	(2.124.605)	(45.808.596)	3.938.000
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:					
Participación controladora		(112.914.199)	1.430.109	(37.810.342)	6.517.349
Participación no controladora		(8.965.543)	(392.155)	(6.148.004)	(1.085.887)
Total del período		(121.879.742)	1.037.954	(43.958.346)	5.431.462
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	37	(1,61)	0,02	(0,54)	0,09
Diluido	37	(1,61)	0,02	(0,54)	0,09
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:					
Participación controladora		(125.980.577)	(1.732.450)	(39.660.592)	5.023.887
Participación no controladora		(8.965.543)	(392.155)	(6.148.004)	(1.085.887)
Total de la pérdida del período		(134.946.120)	(2.124.605)	(45.808.596)	3.938.000

Las Notas 1 a 49 que se acompañan forman parte de estos estados.

22

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital					Reservas			Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349.485	378.208.774	-	2.571.110	451.129.369	-	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894	42.993.641	215.118.535
Absorción de resultados no asignados (1)	-	(254.858.965)	-	(2.571.110)	(257.430.075)	-	-	(4.000)	257.434.075	-	-	-
Aporte irrevocable (2)	-	-	7.452.900	-	7.452.900	-	-	-	-	7.452.900	-	7.452.900
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(112.914.199)	(112.914.199)	(8.965.543)	(121.879.742)
Compra de participación no controladora (3)	-	-	-	-	-	(19.800.843)	-	-	-	(19.800.843)	(10.820.484)	(30.621.327)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	(13.066.378)	-	-	(13.066.378)	-	(13.066.378)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	(13.066.378)	-	(112.914.199)	(125.980.577)	(8.965.543)	(134.946.120)
Saldos al 30 de septiembre de 2016	70.349.485	123.349.809	7.452.900	-	201.152.194	(19.800.843)	(34.640.778)	-	(112.914.199)	33.796.374	23.207.614	57.003.988

(1) Dispuesto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 14 de abril de 2016.

(2) El 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable con destino específico. Ver Nota 46.

(3) Corresponde a la compra de acciones de Canfot S.A. Ver Nota 33.2.

Las Notas 1 a 49 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	
Saldos al 1° de enero de 2015	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	(5.486.223)	(750.855)	4.000	(212.357.246)	238.025.268	45.534.614	283.559.882
Aplicación de reservas (1)	-	-	(5.486.223)	(5.486.223)	5.486.223	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	1.430.109	1.430.109	(392.155)	1.037.954
Venta participación no controladora (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	5.000
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(3.162.559)	-	-	(3.162.559)	-	(3.162.559)
Resultado integral total del período	-	-	-	-	-	(3.162.559)	-	1.430.109	(1.732.450)	(392.155)	(2.124.605)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	-	(3.913.414)	4.000	(210.927.137)	236.292.818	45.147.459	281.440.277

(1) Aplicación de reservas aprobada por la Asamblea Ordinaria de fecha 30 de abril de 2015.

(2) Corresponde a la venta de acciones de Sitia S.A.

Las Notas 1 a 49 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	30 Sep, 2016	30 Sep, 2015
Actividades de operación		
Resultado del período	(121.879.742)	1.037.954
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	16.848.664	(3.053.277)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.049.563	2.305.316
Depreciaciones de propiedades de inversión	616.716	-
Amortizaciones de activos intangibles	387.377	271.892
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(3.739.035)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(94.490.190)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(13.066.378)	(3.162.559)
Efecto de la conversión sobre flujos de efectivo	(278.605)	(164.941)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	9.268.134	(18.259.549)
Otros créditos	(81.909.855)	(23.804.499)
Créditos con partes relacionadas	566.626	2.699.382
Inventarios	(694.846.066)	(116.535.693)
Activos y pasivos por impuestos	(9.592.885)	(22.209.585)
Deudas comerciales	73.083.134	94.862.697
Remuneraciones y cargas sociales	(3.978.396)	(2.837.061)
Otras cargas fiscales	21.715.294	22.895.246
Deudas con partes relacionadas	100.776.398	6.799.137
Anticipos de clientes	618.596.374	91.626.808
Otras cuentas por pagar	37.663.481	(430.627)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(6.624.921)	8.106.711
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(148.834.312)	40.147.352
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(477.982)	(193.801)
Otros activos financieros	-	(78.875.772)
Propiedades de inversión	(53.278.011)	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(2.600.875)	(2.467.285)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	6.136.520	-
Pagos por compras de activos intangibles	(229.485)	(558.794)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(50.449.833)	(82.095.652)
Actividades de financiación		
Préstamos	260.873.528	85.749.491
Instrumentos financieros	-	9.609.355
Transacciones entre accionistas	(19.800.843)	-
Disminución participación no controladora	(10.820.484)	5.000
Aporte irrevocable	7.452.900	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	237.705.101	95.363.846
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	38.420.956	53.415.546
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	92.488.940	54.706.958
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 5)	130.909.896	108.122.504

Las Notas 1 a 49 que se acompañan forman parte de estos estados.

25

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Introducción

TGLT S.A. (en adelante “la Sociedad”, “TGLT” o “la Compañía” en forma indistinta) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Argentina dedicada al desarrollo inmobiliario residencial, que opera en los principales centros urbanos de la Argentina y el Uruguay. TGLT fue fundada en 2005 por Federico Weil, en 2007 se asoció con PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (en adelante “PDG”), una de las principales desarrolladoras inmobiliarias de América Latina. En el mes de abril de 2015 PDG vendió su participación a Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP y PointArgentum Master Fund LP. Inicialmente enfocada en emprendimientos para segmentos de altos ingresos, gradualmente TGLT está expandiendo su oferta de productos para sectores de ingresos medios y oficinas.

TGLT es una desarrolladora líder en el mercado residencial argentino y pretende serlo también en Uruguay. Actualmente está desarrollando 11 proyectos en zonas urbanas de alta demanda en Argentina y Uruguay, que se encuentran en etapa de diseño de producto y obtención de aprobaciones, pre-construcción y construcción y entrega.

En noviembre de 2010, la Sociedad realizó la oferta pública inicial (“IPO”) de sus acciones en la Argentina y el exterior. Actualmente, las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. Además, los American Depositary Receipts (ADRs) Nivel I representativos de las acciones de la Sociedad son negociados en el mercado extrabursátil de los Estados Unidos. Las acciones ordinarias de la Sociedad son convertibles en BDRs o ADRs en la proporción 5:1.

1.2. Modelo de negocios

TGLT se enfoca en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios residenciales y de oficinas en la Argentina y el Uruguay.

El modelo de negocios de TGLT se basa en la habilidad para identificar las mejores tierras, y construir proyectos residenciales para sectores de ingresos medios, de oficinas y residenciales de calidad superior, apoyado en un equipo profesional de excelencia, la estandarización de procesos y el soporte de herramientas de gestión sofisticadas que le permiten a la Compañía realizar nuevos lanzamientos en forma continua y operar una gran cantidad de proyectos en forma simultánea.

TGLT participa en forma exclusiva o mayoritaria en los proyectos que desarrolla, comprometiéndose con cada uno de ellos, y alineándose a los objetivos de los accionistas.

El equipo de TGLT controla y participa en todas las funciones asociadas al desarrollo inmobiliario, desde la búsqueda y adquisición de tierras, el diseño de los productos, marketing, ventas, el gerenciamiento de la construcción, las compras de insumos, los servicios de post-venta y el planeamiento financiero, contando con el asesoramiento de firmas especializadas en cada una de las etapas de desarrollo. Si bien las decisiones y el control de estas funciones se mantienen dentro de la organización de TGLT, la ejecución de algunas de las tareas como la arquitectura y la construcción se delega a empresas especializadas, a las que TGLT supervisa exhaustivamente. Este modelo de negocios permite a la empresa asegurar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento, garantizando una gestión de capital de trabajo eficiente en cada momento y permitiendo escoger al mejor socio para cada aspecto del desarrollo, manteniendo un tamaño de organización adaptable a los cambios del volumen de los negocios.

1.3. Emprendimientos inmobiliarios

Ver la Reseña Informativa, parte de estos estados financieros, para encontrar detalles de los proyectos inmobiliarios que la Sociedad desarrolla.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

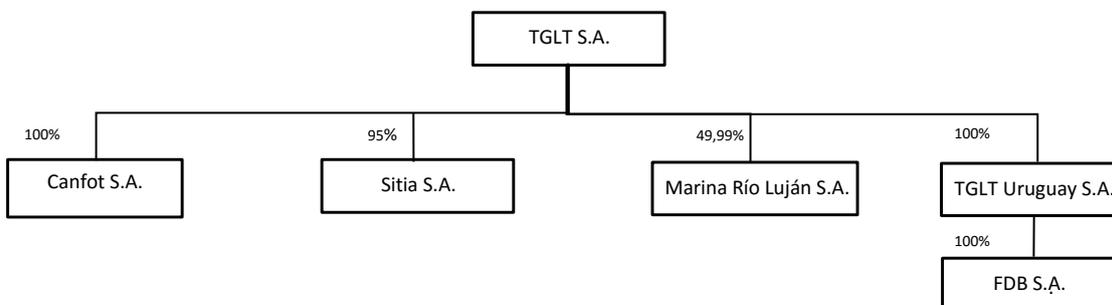
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.4. Estructura corporativa

La estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el esquema que sigue:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de TGLT S.A. o de sus subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Ver Nota 33.2 de los estados financieros consolidados por compra de acciones de Canfot S.A. y fusión de sociedades.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo 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

Los estados de situación financiera consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 y los estados de resultado del período y del otro resultado integral consolidados condensados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2016 y 2015 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los estados contables consolidados de TGLT S.A. se confeccionan sobre la base de la aplicación de las NIIF. La adopción de las mismas, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) y por las Normas de la Comisión Nacional del Valores (“CNV”).

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las Notas a estos estados contables consolidados, sólo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)

Los presentes estados financieros consolidados corresponden al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2016 y terminado el 30 de septiembre de 2016. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2015, y presenta los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el período terminado el 30 de septiembre de 2016, comparativo con el mismo período contable precedente.

Los presentes estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones. 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 2015, que pueden ser consultados en la página web www.tgl.com.ar.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los organismos de contralor no se han expedido respecto a este tema, a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros. No obstante, debería considerarse en la lectura y análisis de los presentes estados financieros condensados intermedios la existencia de fluctuaciones sucedidas en variables relevantes de la economía ocurrida durante los últimos ejercicios.

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. Las informaciones consolidadas e individuales adjuntas, se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de TGLT S.A. y de sus sociedades controladas. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la de sus sociedades controladas.

Los estados financieros de las sociedades controladas (excepto TGLT Uruguay S.A.) fueron confeccionados de acuerdo a otras normas contables. Por lo expuesto, y con el objeto de aplicar normas contables uniformes con TGLT, se realizó una conciliación entre las normas utilizadas por las sociedades controladas y las resultantes de aplicar la Resolución Técnica N° 26, para las siguientes partidas: a) total del patrimonio neto y b) resultado neto del período (según norma aplicada) a resultado neto del período (según NIIF) y de ese monto al resultado total integral del período.

Los Directorios que aprobaron los referidos estados financieros de las sociedades controladas estuvieron sujetos a la aplicación de mecanismos de monitoreo y confirmación a nivel gerencial de que contemplan todas las partidas significativas con tratamiento diferente entre las normas utilizadas y las NIIF, de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 611 de la CNV. Por lo tanto, los montos reportados en los estados financieros individuales de las subsidiarias han sido ajustados donde se necesitaba una medición consistente con las políticas contables adoptadas por TGLT.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 - F° 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.2. Bases de consolidación (continuación)

En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

En todos los casos, los créditos y deudas y operaciones entre entidades del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado 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 son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	30/09/2016	31/12/2015
Canfot S.A. (1)	Exclusivo	100,00%	91,67%
Marina Río Luján S.A.	Exclusivo	49,99%	49,99%
TGLT Uruguay S.A.	Exclusivo	100,00%	100,00%
SITIA S.A.	Exclusivo	95,00%	95,00%

(1) Ver Nota 33.2 a los estados financieros consolidados.

Las participaciones no controladoras, presentadas como parte del patrimonio, representan la porción de las ganancias o pérdidas y activos netos de una subsidiaria que no son poseídos por TGLT. La Dirección de la Sociedad atribuye el total del resultado y del otro resultado integral de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras basadas en sus respectivas participaciones.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Efectivo en moneda nacional		140.912	40.912
Efectivo en moneda extranjera	38	31.237	55.805
Bancos en moneda nacional		2.953.405	4.184.031
Bancos en moneda extranjera	38	20.760.149	14.828.476
Valores a depositar		694.420	252.026
Plazos fijos	31.8 y 38	33.639.514	2.584.383
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		7.014.502	6.119.666
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	38	3.802.493	6.051.016
Bonos y títulos públicos	38	64.935.629	60.957.008
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		133.972.261	95.073.323

A los fines del Estado de Flujos de Efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo comprende lo siguiente:

		Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		133.972.261	109.978.815
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	31.8	(3.062.365)	(1.856.311)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE		130.909.896	108.122.504

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		1.958.598	7.951.718
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	38	21.527.058	22.813.020
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		279.419	349.414
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	38	5.826	4.956
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(594.950)	-
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	38	(1.324.977)	-
Total Créditos por ventas		21.850.974	31.119.108

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
0 a 90 días	9.965.130	3.907.451
91 a 180 días	-	2.207.508
Vencido		
0 a 90 días	11.885.844	25.004.149
Total	21.850.974	31.119.108

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		68.871.459	73.586.655
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	38	122.059.994	47.722.207
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		3.378.964	3.765.016
Impuesto al Patrimonio	38	101.892	3.766.294
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		45.832.936	71.223.281
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	38	65.812.056	19.028.705
Depósitos en garantía en moneda nacional		78.000	78.000
Depósitos en garantía en moneda extranjera	38	830.946	707.004
Seguros a devengar en moneda nacional		110.844	40.563
Seguros a devengar en moneda extranjera	38	1.805.072	1.670.925
Préstamo otorgado (1)		1.010.384	1.072.616
Gastos a rendir en moneda nacional		870.748	626.953
Gastos a rendir en moneda extranjera	38	123.423	48.141
Gastos a recuperar		16.266.275	5.215.463
Gastos a recuperar por expensas		14.239.452	8.409.063
Cheques rechazados por cobrar		18.200	18.200
Crédito a cobrar por venta de propiedades, planta y equipo		304.200	-
Crédito a cobrar por arreglo judicial	32.3	1.834.916	8.234.602
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		137.659	194.032
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	38	3.974.398	3.332.822
Fondo operativo a cobrar		362.329	563.215
Anticipos por compra de inmuebles (2)		-	19.673.032
Diversos en moneda nacional		68.594	1.180.862
Diversos en moneda extranjera	38	20.816	17.718
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	32.3	-	(4.650.167)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		348.113.557	265.525.202

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Otros créditos (continuación)

No corrientes		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Depósitos en garantía en moneda nacional		12.300	12.300
Depósitos en garantía en moneda extranjera	38	10.239	49.011
Seguros a devengar en moneda extranjera	38	240.543	-
Préstamo otorgado (1)		192.023	768.094
Subtotal Otros créditos – No corrientes		455.105	829.405
Total Otros créditos		348.568.662	266.354.607

(1) Préstamo otorgado por Canfot S.A. a Edenor S.A.:

Con fecha 29 de julio de 2013, Edenor S.A. solicitó y Canfot S.A. otorgó un crédito por un monto de \$ 3.072.378 en concepto de financiación de la obra que se realizó en el proyecto Forum Alcorta. Las sumas entregadas devengan un interés compensatorio, que es calculado con la tasa pasiva para depósitos a treinta días del Banco de la Nación Argentina correspondiente al último día del mes anterior a la emisión de cada pago. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Edenor S.A. ha devuelto treinta y tres cuotas de las cuarenta y ocho cuotas mensuales acordadas.

(2) Anticipos por compra de inmuebles

Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Sociedad firmó una reserva sobre un inmueble ubicado en el barrio de San Telmo, zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como forma de aceptación de la reserva TGLT abonó la suma de US\$ 1.200.000 equivalentes a \$ 17.400.000 y se comprometió a cancelar el saldo de US\$ 300.000, equivalente a \$ 4.482.000 el 1° de diciembre de 2016 totalizando \$ 21.882.000. Con fecha 8 de agosto de 2016 se ha firmado la escritura correspondiente al terreno, en donde se desarrollará el emprendimiento Astor San Telmo. Al 30 de septiembre de 2016, el saldo de Anticipos por compra de inmuebles ha sido reclasificado a Inventarios dentro del activo corriente.

Nota 8. Inventarios

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Proyectos en Construcción			
Astor Caballito	31.2	119.145.718	115.429.796
Astor Núñez	31.4	435.590.462	354.453.825
Astor San Telmo		138.231.381	1.906.673
Forum Puerto del Buceo	31.11	1.500.478.896	1.071.181.369
Metra Devoto	31.6	69.755.046	67.656.250
Metra Puerto Norte	31.5	309.946.971	216.601.290
Proa	31.5	186.776.202	156.426.568
Venice	31.10	537.381.184	402.381.085
Otros proyectos		28.000	-
Proyectos terminados			
Astor Palermo	31.3	367.847.901	292.689.918
Forum Alcorta	31.1	146.583.582	411.620.358
Forum Puerto Norte		10.427.355	16.525.373
Deterioros			
Astor Palermo		(4.598.557)	-
Forum Alcorta		(1.531.189)	-
Forum Puerto Norte		(5.012.457)	(1.386.579)
Total Inventarios		3.811.050.495	3.105.485.926

- (1) Los costos financieros activados durante el período terminado el 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con la NIC 23, son de \$ 54.374.266 y \$ 60.680.010, respectivamente, siendo la tasa de capitalización utilizada para el endeudamiento de 22,6% y 29,4%, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

Valor de origen	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras		Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
			en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros				
Balance al 1/01/2016	1.251.489	1.979.400	353.478	1.919.274	6.174	16.427.233	2.732.142	24.669.190
Adquisiciones	231.205	237.614	-	-	-	2.132.056	-	2.600.875
Ajuste por conversión	35.912	53.735	-	148.247	-	463.593	-	701.487
Disminuciones	-	(6.324)	(353.478)	-	-	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.518.606	2.264.425	-	2.067.521	6.174	19.022.882	-	24.879.608
Depreciación y deterioro								
Balance al 1/01/2016	(594.382)	(1.358.521)	(206.261)	(1.521.156)	(6.174)	(11.036.425)	(96.916)	(14.819.835)
Depreciaciones	(126.467)	(252.332)	(58.913)	(245.962)	-	(1.344.044)	(21.845)	(2.049.563)
Ajuste por conversión	(24.886)	(30.708)	-	(125.402)	-	(280.998)	-	(461.994)
Disminuciones	-	6.324	265.174	-	-	-	118.761	390.259
Total	(745.735)	(1.635.237)	-	(1.892.520)	(6.174)	(12.661.467)	-	(16.941.133)
Valor residual Sep 30, 2016	772.871	629.188	-	175.001	-	6.361.415	-	7.938.475

Valor de origen	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras		Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
			en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros				
Balance al 1/01/2015	1.011.273	1.495.496	334.998	1.408.830	6.174	14.950.551	2.732.142	21.939.464
Adquisiciones	171.477	377.619	18.480	217.280	-	1.923.968	-	2.708.824
Ajuste por conversión	68.739	106.285	-	293.164	-	915.480	-	1.383.668
Transferencias	-	-	-	-	-	(1.362.766)	-	(1.362.766)
Total	1.251.489	1.979.400	353.478	1.919.274	6.174	16.427.233	2.732.142	24.669.190
Depreciación y deterioro								
Balance al 1/01/2015	(420.544)	(1.112.101)	(93.055)	(1.090.178)	(4.944)	(9.746.496)	(44.053)	(12.511.371)
Depreciaciones	(130.436)	(194.431)	(113.206)	(212.918)	(1.230)	(2.190.556)	(52.863)	(2.895.640)
Ajuste por conversión	(43.402)	(51.989)	-	(218.060)	-	(462.139)	-	(775.590)
Disminuciones	-	-	-	-	-	1.362.766	-	1.362.766
Total	(594.382)	(1.358.521)	(206.261)	(1.521.156)	(6.174)	(11.036.425)	(96.916)	(14.819.835)
Valor residual Dic 31, 2015	657.107	620.879	147.217	398.118	-	5.390.808	2.635.226	9.849.355

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	715.029	2.555.894	31.828	3.302.751
Adquisiciones	9.036	220.101	348	229.485
Ajuste por conversión	66.930	-	2.580	69.510
Total	790.995	2.775.995	34.756	3.601.746
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(363.987)	(1.674.931)	(18.324)	(2.057.242)
Amortizaciones	(84.502)	(299.008)	(3.867)	(387.377)
Ajuste por conversión	(28.488)	-	(1.910)	(30.398)
Total	(476.977)	(1.973.939)	(24.101)	(2.475.017)
Valor residual Sep 30, 2016	314.018	802.056	10.655	1.126.729

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2015	464.926	2.091.558	26.037	2.582.521
Adquisiciones	127.953	464.336	-	592.289
Ajuste por conversión	122.150	-	5.791	127.941
Total	715.029	2.555.894	31.828	3.302.751
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2015	(279.869)	(1.334.570)	(11.246)	(1.625.685)
Amortizaciones	(39.163)	(340.361)	(3.789)	(383.313)
Ajuste por conversión	(44.955)	-	(3.289)	(48.244)
Total	(363.987)	(1.674.931)	(18.324)	(2.057.242)
Valor residual Dic 31, 2015	351.042	880.963	13.504	1.245.509

Nota 11. Activos por impuesto diferido

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		89.932.974	75.419.545
Impuesto Diferido	28	-	3.474.774
Total Activos por Impuestos		89.932.974	78.894.319

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 12. Plusvalía

	Marina Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	(10.718.503)	(10.718.503)
Total	-	-	(10.718.503)	(10.718.503)
Valor residual Sep 30, 2016	21.487.412	10.558.985	68.680.704	100.727.101

	Marina Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2015	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valor residual Dic 31, 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

Nota 13. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Proveedores en moneda nacional		23.487.960	34.124.309
Proveedores en moneda extranjera	38	85.129.374	36.831.093
Cheques diferidos en moneda nacional		30.098.171	47.362.918
Cheques diferidos en moneda extranjera	38	40.781.907	9.565.836
Provisión para gastos en moneda nacional		1.044.356	2.403.159
Provisión para gastos en moneda extranjera	38	711.269	1.004.075
Provisión para obras en moneda nacional		4.397.432	27.357.591
Provisión para obras en moneda extranjera	38	1.590.584	7.071.015
Seguros a pagar en moneda nacional		16.767	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	38	659.521	1.703.863
Garantía por cumplimiento de contratos		-	9.987
Fondo de reparo en moneda nacional		13.954.789	5.682.248
Fondo de reparo en moneda extranjera	38	20.540.525	7.088.032
Deuda por permiso de construcción	38	13.487.958	21.978.955
Acreeedores por la compra de inmueble	38	241.818.241	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		477.718.854	408.190.892
No Corrientes			
Fondo de reparo en moneda nacional		3.761.607	7.300.350
Fondo de reparo en moneda extranjera	38	250.726	209.940
Deuda por permiso de construcción	38	15.833.689	8.780.560
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		19.846.022	16.290.850
Total Deudas comerciales		497.564.876	424.481.742

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Préstamos recibidos en moneda nacional		458.006	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	1.2 y 38	129.829.916	109.865.697
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	1.1	70.569.380	100.314.642
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	1.1 y 38	209.776.221	25.729.155
Adelantos en cuenta corriente	3	37.375.099	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional	2	110.333.304	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2 y 38	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		558.341.926	392.037.742
No Corrientes			
Préstamos recibidos en moneda nacional		1.850.440	-
Obligaciones negociables en moneda nacional	2	151.436.584	58.717.680
Subtotal Préstamos – No corrientes		153.287.024	58.717.680
Total Préstamos		711.628.950	450.755.422

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO / EJERCICIO	9 MESES	12 MESES
	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Saldos al inicio	450.755.422	384.296.792
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	868.103.368	264.092.973
Intereses devengados	84.445.408	174.454.104
Efectos de la variación del tipo de cambio	12.095.255	35.125.631
Adelantos en cuenta corriente	14.025.947	2.550.657
Pagos de capital	(663.208.209)	(155.871.042)
Pagos de intereses	(71.010.200)	(172.015.075)
Canje de Obligaciones Negociables netos de gastos de emisión	313.023	(82.055.271)
Efecto de la conversión de estados financieros	16.108.936	176.653
Saldos al cierre	711.628.950	450.755.422

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1. Préstamos recibidos

A continuación se resumen las principales características de los préstamos celebrados con Bancos y terceras partes, por parte de TGLT y/o sus subsidiarias:

1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos		Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación			
					Sep 30, 2016		Dic 31, 2015	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Hipotecario (a)	30.000.000	(a)	26.124.600	(26.124.600)	-	-	26.909.465	-
Hipotecario (a)	30.000.000	(a)	30.000.000	(30.000.000)	-	-	30.901.295	-
Ciudad de Buenos Aires (b)	71.000.000	(b)	50.785.492	(31.028.068)	20.659.446	-	42.503.882	-
Santander Río y Ciudad de Buenos Aires (c)	260.000.000	(c)	47.300.000	-	49.909.934	-	-	-
Total en moneda nacional					70.569.380	-	100.314.642	-
Hipotecario (a)	12.000.000	22/05/2016	9.906.007	(9.906.007)	-	-	25.729.155	-
BBVA (d)	6.850.000	25/11/2016	6.850.000	-	104.774.428	-	-	-
Itaú (d)	2.500.000	30/11/2016	2.500.000	-	38.305.667	-	-	-
Itaú (d)	1.150.000	06/10/2016	1.150.000	-	17.743.718	-	-	-
Itaú (d)	3.200.000	12/12/2016	3.200.000	-	48.952.408	-	-	-
Total en moneda extranjera				38	209.776.221	-	25.729.155	-

- a) Con fecha 14 de agosto de 2015 el Banco Hipotecario aceptó la propuesta de cancelación del préstamo en moneda extranjera que Canfot S.A. mantenía con el mismo, con su correspondiente refinanciación, en la que se estableció el pago del capital adeudado por la suma de US\$ 7.492.997 en cinco cuotas mensuales y consecutivas a vencer a partir del 30 de agosto de 2015. Al 30 de septiembre de 2016 el saldo se encontraba totalmente cancelado.

Para los préstamos en pesos, durante el período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 se realizaron pagos por \$ 56.124.600, quedando cancelado totalmente el préstamo a dicha fecha. Ver Nota 31.1.

- b) Con fecha 23 de mayo de 2013 se suscribió un préstamo con el Banco Ciudad de Buenos Aires por hasta la suma de \$ 71.000.000 venciendo el 23 de mayo de 2016. Todas las sumas desembolsadas por el Banco devengan un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por períodos mensuales, que se calcula a la Tasa Nominal Anual del 23% equivalente a la Tasa efectiva anual del 25,59%. A la fecha de los presentes estados financieros se abonó la suma de \$ 31.028.068 en concepto de capital. Se acordó con el banco cancelar el saldo remanente en tres cuotas a vencer el 19 de octubre de 2016 la suma de \$ 6.000.000, el 21 de noviembre de 2016 \$ 7.000.000 y el 19 de diciembre de 2016 el saldo remanente, devengando en cada caso un interés calculado sobre una tasa nominal anual CADCOR más 5%.

- c) Con fecha 3 de junio de 2016, Marina Río Lujan S.A. firmó en conjunto con Banco Santander Río S.A. y el Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. un contrato de Préstamo Sindicado por un monto de \$ 260.000.000, que será utilizado exclusivamente para financiar la construcción de los primeros seis edificios de la fase Las Rías del proyecto Venice. El préstamo se divide en dos tramos. El primer tramo es por un monto de \$ 182.000.000 y el segundo por un monto de \$ 78.000.000. Las amortizaciones de capital operarán para el tramo I, en seis meses consecutivos comenzando el 3 de mayo de 2017 y finalizando el 3 de octubre de 2017, siendo los totales a pagar de \$ 22.000.000 para los primeros dos períodos, de \$ 32.000.000 para los tres siguientes y de \$ 42.000.000 para el último. Para el tramo II, por su parte, las fechas de amortización de capital serán el 3 de septiembre de 2018, 3 de octubre de 2018 y 31 de octubre de 2018, por montos de \$ 10.000.000, \$ 30.000.000 y \$ 38.000.000, respectivamente. No obstante, en caso de no recibir la totalidad de los fondos de cada uno de los tramos, los mismos serán amortizados pro-rata de las cuotas de amortización detalladas.

El préstamo devengará una tasa de interés variable igual a la BADLAR privada, un tipo de referencia publicado por el Banco Central de la República Argentina, además de un componente fijo de 450 puntos básicos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

- d) Con fecha 18 de diciembre de 2015, FDB S.A. firmó con el Banco Bilbao Viscaya Argentina Uruguay S.A (BBVA) y el Banco Itaú Uruguay S.A., la apertura de una línea de crédito para la construcción de las Etapas I y III de Forum Puerto del Buceo por hasta la suma de U\$S 16.000.000 (monto máximo), bajo las siguientes condiciones:
- *Participación de los Bancos:* desembolsos parciales por cada Banco en partes iguales (U\$S 8.000.000 cada uno).
 - *Comisión:* equivalente al 1% del monto máximo del préstamo.
 - *Plazo de vigencia:* hasta el 30 de septiembre de 2016 para la solicitud de desembolsos.
 - *Tasa de interés:* devengará intereses compensatorios calculados a la tasa variable equivalente a Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de inicio del periodo correspondiente a cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, más tributos creados y/o sus modificaciones y/o tributos a crearse, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.
 - *Desembolsos:* en función del avance de construcción.
 - *Amortización de capital e intereses:* mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los promitentes compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.
 - *Garantías:* FDB S.A. deberá otorgar previo a cualquier desembolso, garantía hipotecaria en primer grado a favor de los Bancos, hasta la suma de U\$S 16.000.000, sobre la totalidad de las unidades que componen las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.
 - *Cesión de créditos:* se deberá otorgar Cesión de créditos en garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de las promesas de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.

Dado que al 31 de diciembre de 2015, se encontraban en proceso los trámites que permitían el otorgamiento de la garantía hipotecaria, se celebró con el BBVA un contrato de préstamo puente, el cual operó hasta el 17 de mayo de 2016. En dicha fecha se firmó un "Acuerdo Accesorio al Contrato de Apertura de Crédito", producto del otorgamiento de la garantía hipotecaria y la cesión de créditos en garantía compartida por partes iguales entre ambos Bancos, en la que el objeto de la misma sean los saldos de precios pendientes, y que refieran a promesas de compraventa y/o boletos de reservas otorgados o a otorgarse en el futuro sobre las unidades a construirse en ciertos bloques del Proyecto Forum Puerto del Buceo.

1.2 Préstamos recibidos en moneda extranjera

Saldos en moneda extranjera						Monto pendiente de cancelación en pesos			
						Sep 30, 2016		Dic 31, 2015	
Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
BBVA (a)	2.000.000	02/05/2016	2.000.000	(2.000.000)	6,50%	-	-	25.997.177	-
BBVA (a)	2.000.000	03/11/2016	2.000.000	-	1,00%	30.615.329	-	-	-
BBVA (a)	3.990.000	07/12/2016	3.990.000	-	1,00%	61.357.811	-	51.864.368	-
Itaú (a)	387.000	06/05/2016	387.000	(387.000)	5,00%	-	-	5.076.784	-
Santander (a)	250.000	09/09/2016	250.000	(250.000)	4,50%	-	-	2.480.565	-
Santander (a)	500.000	08/12/2016	500.000	(310.532)	4,50%	3.365.547	-	6.763.965	-
Itaú (a) (1)	3.000.000	06/10/2016	3.000.000	-	1,64%	45.905.605	-	-	-
Itaú (a) (1)	(2.999.302)	06/10/2016	(2.999.302)	-	1,16%	(45.893.336)	-	-	-
Itaú (a) (1)	8.273.000	13/12/2016	8.273.000	-	2,83%	127.951.438	-	-	-
Itaú (a) (1)	(8.272.948)	13/12/2016	(8.272.948)	-	2,37%	(127.874.176)	-	-	-
Santander (a) (1)	9.650.000	14/12/2016	9.650.000	-	1,20%	147.259.000	-	-	-
Santander (a) (1)	(9.650.000)	14/12/2016	(9.650.000)	-	0,65%	(147.259.000)	-	-	-
Persona física (b)	2.000.000	12/12/2016	2.000.000	-	15,00%	34.401.698	-	17.682.838	-
Total en moneda extranjera			11.127.750	(2.947.532)		129.829.916	-	109.865.697	-

a) Son préstamos adquiridos por FDB S.A.

- (1) Son préstamos adquiridos por FDB S.A. que se encuentran garantizados por depósitos efectuados por TGLT Uruguay S.A. en las instituciones bancarias.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

b) Pertenece a un préstamo solicitado por Marina Rio Lujan S.A. a su accionista Marcelo Gomez Prieto.

2. Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, a corto, mediano y/o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONS") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (US\$ 50.000.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento.

Se podrán emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitar las sucesivas clases y/o series que se amorticen (el "Programa"). El Programa tendrá un plazo de duración hasta el 12 de julio de 2017, dentro del cual se deberán efectuar todas las emisiones y re-emisiones bajo este Programa.

A continuación se resumen las características principales de las emisiones que ha efectuado la Sociedad y que se encuentran vigentes desde la aprobación del Programa hasta el 30 de septiembre de 2016.

Clase	IV	VI	VII	IX	X	XII
Fecha de emisión	3/07/2013	27/05/2014	12/05/2015	12/05/2015	23/02/2016	22/07/2016
Monto emitido	US\$ 7.380.128	\$ 15.842.677	\$ 52.904.443	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Monto de capital pendiente de pago	-	\$ 2.500.000	-	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Moneda de pago	Pesos, al tipo de cambio vigente ("dollar-linked")	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	-	\$ 2.559.430	-	\$ 2.408.272	\$ 99.229.148	\$ 6.136.454
Monto pendiente de pago - No corriente (capital e intereses)	-	-	-	\$ 56.217.680	-	\$ 95.218.904
Tasa de interés	3,90%	Badlar Privada + 549 bps.	Tasa fija de 29%	El mayor entre: a) Un factor de 0,90 multiplicado por la variación del índice CAC; y b) Tasa Badlar + 600 bps.	Badlar Privada + 550 bps.	Tasa Badlar + 600 bps., con la salvedad de que para los primeros tres meses, la ON devenga una tasa mínima de 32% TNA
Vencimiento	04/07/2016	29/11/2016	06/05/2016	14/05/2018	23/08/2017	23/01/2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 5/10/2015, en los meses 27, 30, 33 y 36	4 pagos consecutivos iguales, desde el 29/02/2016, en los meses 21, 24, 27 y 30	1 solo pago a la fecha de vencimiento 06/05/2016	4 pagos consecutivos iguales, desde el 14/08/2017, en los meses 27, 30, 33 y 36	2 pagos consecutivos iguales, desde el 23/05/2017, en los meses 15 y 18	Único pago a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Pago de intereses	Cupón trimestral					
Pago de capital	A la par					
Calificación	BBB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo					

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

Con fecha 12 de mayo de 2015 y 23 de febrero de 2016 y como consecuencia de las últimas emisiones de las Obligaciones Negociables Clases VII, IX y X, los tenedores de otras clases han optado por efectuar un canje entre las series. A continuación se resumen las características principales de dicho canje:

Emisión canjeada	Monto Canjeado	Nueva emisión		
		Clase VII	Clase IX	Clase X
Clase III	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	-
Clase IV	US\$ 4.609.642	US\$ 1.279.642	US\$ 3.330.000	-
Clase V	\$ 23.041.880	\$ 17.691.880	\$ 5.350.000	-
Clase VI	\$ 15.842.677	\$ 9.668.535	\$ 6.174.142	-
Clase VII	\$ 24.391.758	-	-	\$ 24.391.758

A continuación se presentan los montos pendientes de pago por cada Clase de las ON's, clasificado en corriente y no corriente, y en moneda nacional y moneda extranjera al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

Clase	Sep 30, 2016		Dic 31, 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
III	-	-	15.146.401	-
VI	2.559.430	-	7.730.292	2.500.000
VII	-	-	80.414.888	-
IX	2.408.272	56.217.680	2.176.317	56.217.680
X	99.229.148	-	-	-
XII	6.136.454	95.218.904	-	-
Total en moneda local	110.333.304	151.436.584	105.467.898	58.717.680
IV	-	-	27.311.236	-
Total en moneda extranjera	-	-	27.311.236	-

3. Adelanto en cuenta corriente

Las sociedades del Grupo han firmado los siguientes acuerdos para operar en descubierto con los siguientes Bancos: a) HSBC Bank Argentina S.A. por un monto de \$ 8 millones, b) Banco Industrial de Azul por \$ 1,5 millones; c) Banco Galicia por \$ 2 millones, d) Banco Supervielle por \$ 10 millones, e) Banco Santander Río por \$ 22 millones y \$ 3 millones y f) Banco Patagonia por \$ 5 millones.

Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos a pagar en moneda nacional		5.617.522	10.679.726
Sueldos a pagar en moneda extranjera	38	1.167.466	1.003.335
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		2.749.561	4.251.728
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	38	136.241	112.338
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		4.598.334	2.804.205
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	38	945.326	374.035
Provisión para honorarios al Directorio		596.476	563.955
Total Remuneraciones y cargas sociales		15.810.926	19.789.322

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos por impuestos

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		9.410.180	7.368.579
Impuesto a las Ganancias a pagar en moneda extranjera	38	928.253	43.815
Total Pasivos por impuestos		10.338.433	7.412.394

Nota 17. Otras cargas fiscales

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto sobre los ingresos brutos		4.182.174	7.049.302
Impuesto al Valor Agregado		9.981	-
Impuestos provinciales		1.719.637	548.796
Impuestos municipales		3.234.298	1.678.605
Plan de pagos de impuestos provinciales		2.011.365	1.515.975
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda nacional		1.828.845	1.688.324
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda extranjera (1)	38	13.942.432	-
Impuesto a los Bienes Personales		26.591	851.982
Impuesto a los sellos		25.531.094	23.299.530
Provisión impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	38	2.315.507	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		1.672.505	1.626.562
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	38	3.165.981	721.192
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		59.640.410	38.980.268
No Corrientes			
Plan de pagos de impuestos provinciales		2.742.944	3.120.044
Plan de pagos de impuestos municipales		1.432.252	-
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		4.175.196	3.120.044
Total Otras cargas fiscales		63.815.606	42.100.312

(1) El 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un acuerdo con la municipalidad de Rosario en concepto de compensación económica a cambio de donar tierra con destino a espacios verdes a pagar en 15 cuotas mensuales y consecutivas por un total de US\$ 1.366.012, venciendo la primera de ellas en mayo de 2016. A la fecha de emisión de los presentes estando financieros se han cancelado 5 cuotas.

Nota 18. Anticipos de clientes

Corrientes	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados	2.857.696.779	2.231.169.534
Cobros anticipados por venta de acciones	22.470.953	19.385.264
Fondo de equipamiento	42.543.405	40.844.480
Fondo operativo	6.108.596	4.836.602
Impuesto al Valor Agregado	(110.382.073)	(96.394.594)
Total Anticipos de clientes	2.818.437.660	2.199.841.286

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Acreedores varios en moneda extranjera	27, 31.8 y 38	8.085.101	2.584.383
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	33 y 38	41.337.008	9.128.007
Provisión otros reclamos	32.6	254.769	687.250
Otros pasivos		29.841	28.520
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		49.706.719	12.428.160
No corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	38	2.929.922	-
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	27, 33 y 38	44.399.000	46.944.000
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		47.328.922	46.944.000
Total Otras cuentas por pagar		97.035.641	59.372.160

Nota 20. Capital social

A continuación se expone la distribución de la participación en el capital de la Sociedad:

	Sep 30, 2016		Dic 31, 2015	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Accionistas				
Federico Nicolás Weil	13.804.445	19,6%	13.804.445	19,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Michael Tennenbaum	7.270.318	10,3%	7.270.318	10,3%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,5%	6.671.712	9,5%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1%	5.008.883	7,1%
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	15.114.552	21,5%	14.842.587	21,1%
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	10.000	0,0%	335.240	0,5%
Otros tenedores de acciones ordinarias	3.347.915	4,8%	3.294.640	4,7%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

- Restricción al pago de dividendos

En resguardo de los intereses de los acreedores financieros por Obligaciones Negociables, la Sociedad no podrá declarar o realizar, ni acordar realizar, ya sea en forma directa o indirecta, ningún pago de dividendos antes de cualquier pago programado de capital de sus Obligaciones Negociables.

- Restricción a la distribución de Resultados no Asignados

Tal como se estipula en las normas de la CNV, en su Artículo N° 8, cuando el saldo neto de otros resultados integrales acumulados (diferencia de conversión de inversiones netas en el extranjero) al cierre de un ejercicio o período sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados no asignados por el mismo importe.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Ingresos por entrega de unidades	433.042.502	633.989.955	111.742.157	264.460.795
Ingresos por servicios prestados	14.335.470	8.301.347	3.904.123	2.988.044
Total Ingresos por actividades ordinarias	447.377.972	642.291.302	115.646.280	267.448.839

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	719.449.070	219.909.322	604.084.580	783.691.236
Más:				
Costo activado en el período	206.591.191	889.893.265	42.746.758	48.773.454
Costos de los servicios prestados	2.929.123	1.842.019	604.232	757.886
Menos:				
Unidades terminadas al final del período	(513.716.635)	(611.052.662)	(513.716.635)	(611.052.662)
Total Costo de las actividades ordinarias	415.252.749	500.591.944	133.718.935	222.169.914

Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Sueldos y cargas sociales	7.651.431	5.046.591	3.427.989	1.585.983
Otros gastos del personal	289.495	178.430	59.914	22.884
Alquileres y expensas	784.594	420.252	275.033	1.068
Honorarios profesionales	1.690.852	957.000	559.661	795.000
Impuestos, tasas y contribuciones	13.735.614	16.989.083	4.207.846	6.935.749
Movilidad y viáticos	687.247	198.708	280.872	99.920
Gastos de computación y servicios	808.796	401.497	302.687	154.748
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	1.344.044	1.796.758	454.065	1.114.245
Gastos de oficina	442.355	295.403	178.009	68.888
Seguros	138.014	27.796	20.624	-
Gastos de publicidad	8.777.137	9.954.356	3.417.642	3.468.034
Gastos de ventas	15.785.041	7.296.667	5.215.527	3.060.930
Gastos de consorcio	17.107.472	4.858.650	8.664.535	3.875.057
Gastos de posventa	1.045.902	-	946.021	-
Gastos generales	1.663	52.538	1.663	5.474
Total Gastos de comercialización	70.289.657	48.473.729	28.012.088	21.187.980

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Sueldos y cargas sociales	41.727.740	30.108.726	15.416.956	11.643.829
Otros gastos del personal	1.165.613	1.852.520	269.311	1.192.603
Alquileres y expensas	3.438.334	2.093.380	1.203.884	854.776
Honorarios profesionales	10.748.269	6.984.063	4.200.008	2.464.923
Honorarios al Directorio	2.549.485	1.691.865	1.038.780	1.369.605
Honorarios a la sindicatura	980.079	670.081	353.560	223.361
Gastos de oferta pública	1.428.838	576.332	750.606	210.343
Impuestos, tasas y contribuciones	10.046.716	8.411.507	(1.027.008)	(344.460)
Movilidad y viáticos	1.398.391	576.143	413.857	337.942
Gastos de computación y servicios	3.036.062	1.567.161	1.084.019	676.751
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	705.519	508.558	226.803	193.425
Gastos de oficina	2.161.357	1.507.775	657.252	486.124
Seguros	1.220.228	738.182	113.538	2.775
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	910.790	-	262.273	-
Acuerdos contractuales	82.609	-	82.609	-
Donaciones	-	215.975	-	123.975
Total Gastos de administración	81.600.030	57.502.268	25.046.448	19.435.972

Nota 26. Resultados financieros

	Ganancia/ (Pérdida)			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	75.374.622	39.203.070	15.696.771	14.869.016
Egresos por diferencias cambiarias	(70.965.674)	(69.526.991)	(8.246.778)	(24.248.432)
Total Diferencias de cambio	4.408.948	(30.323.921)	7.449.993	(9.379.416)
Ingresos financieros				
Intereses	4.177.320	3.188.681	239.601	2.064.964
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	1.346.779	2.931.193	(111.204)	844.865
Resultado por venta de inversiones transitorias	537.161	22.512.187	(231.993)	7.446.844
Resultado generado por instrumentos financieros	-	16.302.304	-	2.255.296
Total Ingresos financieros	6.061.260	44.934.365	(103.596)	12.611.969
Costos financieros				
Intereses	(72.431.283)	(36.959.431)	(27.241.402)	(18.498.814)
Subtotal Intereses	(72.431.283)	(36.959.431)	(27.241.402)	(18.498.814)
Otros costos financieros				
Gastos bancarios	(1.911.451)	(1.778.255)	(406.288)	(711.844)
Resultado generado por instrumentos financieros	(1.179.702)	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(11.768.746)	(8.702.937)	(3.683.295)	(3.574.825)
Descuento de créditos	(1.082.167)	-	283.268	-
Otros créditos incobrables	(1.964.699)	(3.808.432)	(443.124)	(1.098.735)
Subtotal Otros costos financieros	(17.906.765)	(14.289.624)	(4.249.439)	(5.385.404)
Total Costos financieros	(90.338.048)	(51.249.055)	(31.490.841)	(23.884.218)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia/ (Pérdida)			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Alquileres ganados	3.548.726	-	1.203.361	-
Depreciación de propiedades de inversión	(616.716)	-	(616.716)	-
Condonación de deuda	-	(697.493)	-	15.367
Resultado por rescisión de contratos	274.719	575.965	191.339	(386.552)
Resultado por cesión de contratos	-	(88.000)	-	-
Recupero de gastos	201.181	18.300	26.539	-
Resultado por venta de P,PyE	3.739.035	-	9.414	-
Acuerdos judiciales	(396.051)	(1.100.000)	(810)	-
Cobranzas pólizas de caución	1.708.941	-	(1.130.065)	-
Reparación de daños	(7.284.996)	-	-	-
Diversos	(676.426)	463.047	(748.635)	79.945
Total Otros ingresos y egresos, netos	498.413	(828.181)	(1.065.573)	(291.240)

Con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados por el período terminado el 31 de marzo de 2016, hemos detectado un error inmaterial en cuanto a la registración del contrato de alquiler por el predio de Astor San Telmo y su correspondiente pago, considerando el mismo como un alquiler ganado. Si bien el importe cobrado debería haber sido diferido y reconocido a lo largo del período comprendido en los términos del contrato, el cual vence en abril de 2018, hemos reconocido como ingreso el monto total cobrado en el primer trimestre de 2016, sobreestimando de esa manera el rubro otros ingresos y egresos, netos por \$ 10.283.579 (antes del impuesto a las ganancias). El error fue corregido en los estados financieros consolidados terminados el 30 de junio de 2016. El alquiler cobrado por adelantado bajo este contrato de alquiler en el primer trimestre de 2016, por un monto de \$ 10.283.579, fue registrado en nuestros pasivos como un ingreso diferido por alquileres de acuerdo con lo que establece el párrafo 13 de la NIC 18, y será amortizado durante la extensión del contrato. Al 30 de septiembre de 2016, el importe del ingreso diferido fue de \$ 7.952.645 y se expone en el rubro "Otras cuentas por pagar", dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 5.022.723 y \$ 2.929.922 en pasivos no corriente. Ver Nota 43 a los estados financieros consolidados.

Nota 28. 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Impuesto a las Ganancias	32.080.775	(35.463.419)
Defecto Impuesto a las Ganancias períodos anteriores	56.771	-
Impuesto Diferido	(47.718.530)	38.516.696
Previsión recuperabilidad Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.267.680)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(16.848.664)	3.053.277

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

El Impuesto Diferido al cierre del periodo/ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada periodo/ejercicio es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	290.407.094	256.461.077
Quebranto de fuente extranjera	10.805.041	12.613.511
Créditos incobrables	-	1.905.030
Propiedades, planta y equipo	4.220.594	3.804.064
Ingresos diferidos	27.083.040	15.218.928
Subtotal activos por Impuesto Diferido	332.515.769	290.002.610
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos incobrables	(402.308)	-
Inversiones transitorias	(639.512)	(868.420)
Inventarios	(92.442.112)	(108.353.798)
Moneda extranjera	(148.602.130)	(130.715.431)
Costos financieros	(66.085.423)	(46.569.039)
Propiedades de inversión	(33.071.567)	-
Activos Intangibles	(16.191)	(21.148)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(341.259.243)	(286.527.836)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	(8.743.474)	3.474.774

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 del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen que en el presente ejercicio se cumplirá con la finalización de la comercialización y entrega de las unidades en los proyectos Forum Alcorta y Astor Palermo y de la mayor parte de las unidades del proyecto Astor Núñez, de manera de generar resultados impositivos suficientes para absorber los activos impositivos con fechas prescripción entre los años 2017 y 2018, para lo cual además ha iniciado los trámites de fusión legal e impositiva entre la Sociedad y su subsidiaria Canfot S.A.. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos. TGLT realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del período, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	25.447.209	4.645.713
Defecto provisión de Impuesto a las Ganancias	643.915	(610.021)
Gastos no deducibles	(3.965.429)	(4.419.837)
Intereses presuntos	(2.956.071)	(1.134.092)
Honorarios al Directorio	(744.445)	(570.278)
Activos intangibles	(370)	(370)
Donaciones	-	(12.591)
Efecto de ajuste por inflación fiscal	-	(1.401.457)
Efecto de la conversión de los estados financieros	6.558.256	6.556.210
Prescripción quebrantos	(41.831.729)	-
Impuesto a las Ganancias	(16.848.664)	3.053.277

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de septiembre de 2016 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2016
2017	2.689.116
2018	26.703.321
2019	94.781.500
2020	84.847.031
2021	92.191.167
Total	301.212.135

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		153.010	2.308.410
Accionistas personas físicas	38	87.048	74.056
Otras partes relacionadas	38	362.729	-
		602.787	2.382.466
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505.457	2.130.741
Otros accionistas		4.277.398	3.439.061
		6.782.855	5.569.802
Total Créditos con partes relacionadas		7.385.642	7.952.268
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		35.418.354	35.418.354
		35.418.354	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Accionistas personas físicas		-	935.600
Alto Palermo S.A.		335.914.235	236.645.106
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		60.287.590	60.287.590
Directores		3.129.516	686.647
		399.331.341	298.554.943
Total Deudas con partes relacionadas		434.749.695	333.973.297

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 - F° 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	2.308.410	757.996
Otras partes relacionadas	Cobros por venta de Unidades Funcionales	9.743.699	-
Accionistas personas físicas	Cobros por venta de Unidades Funcionales	2.724.901	6.109.976
Directores	Cobros por venta de Unidades Funcionales	2.660.194	-
Accionistas personas físicas	Cobros de créditos	-	39.774
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(1.550.094)	(122.672)
Otros accionistas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(253.451)	(125.153)
Totales		15.633.659	6.659.921

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida)	
		Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
AGL Capital S.A.	Ingreso por servicios prestados	153.010	262.511
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(8.430.177)	(1.002.026)
Accionistas personas físicas	Ingreso por entrega de unidades	-	596.790
Otras partes relacionadas	Ingreso por entrega de unidades	10.106.428	-
Directores	Honorarios	(2.549.485)	(1.691.865)
Totales		(720.224)	(1.834.590)

c) Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Remuneraciones y cargas sociales	10.385.822	7.032.953
Cargas sociales	1.860.166	985.734
Total	12.245.988	8.018.687

Con fecha 13 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley de Sociedades Comerciales, son las siguientes:

- Gerencia General.
- Gerencia Financiera.
- Gerencia de Operaciones.
- Gerencia de Recursos Humanos, Tecnología y Procesos.

De esta forma el personal clave de TGLT está compuesto por los responsables de cada una de estas Gerencias (4 Personas).

En el mes de abril de 2016, Federico Weil suscribió un contrato laboral con la Sociedad. Dicho acuerdo establece que Federico Weil asumirá el cargo de CEO (Chief Executive Officer) de TGLT, y será responsable de la gestión y dirección administrativa de TGLT. En caso de que el contrato finalice sin causa, Federico Weil tendrá derecho a un pago especial en concepto de indemnización equivalente al doble de la indemnización que se le debería abonar según la Ley de Contrato de Trabajo. El acuerdo incluye las siguientes cláusulas: exclusividad, no competencia y confidencialidad por parte de Federico Weil.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	37.855.839	46.871.856
De 3 a 6 meses	35.935.748	23.134.657
De 6 a 9 meses	7.057.905	536.514
De 9 a 12 meses	16.997.457	840.071
Más de 12 meses	90.388.079	79.723.724
Sin plazo establecido	262.823.470	203.083.870
Vencido		
Hasta 3 meses	15.256.230	28.531.003
De 3 a 6 meses	1.423.524	1.305.540
De 6 a 9 meses	-	186.033
De 9 a 12 meses	-	88.834
Más de 12 meses	-	18.200
	467.738.252	384.320.302

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	758.257.304	310.151.923
De 3 a 6 meses	36.750.292	146.091.969
De 6 a 9 meses	80.151.479	18.822.691
De 9 a 12 meses	117.554.347	67.407.239
Más de 12 meses	224.637.164	125.072.574
Sin plazo establecido	219.355.074	333.267.061
Vencido		
Hasta 3 meses	3.650.600	28.629.152
De 3 a 6 meses	-	141.928
De 9 a 12 meses	-	139.787
	1.440.356.260	1.029.724.324

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	23.760.115	1.536.188
No devengan intereses	443.978.137	382.784.114
	467.738.252	384.320.302

Tasa promedio nominal anual: **13%** **8%**

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	786.792.072	448.353.579
No devengan intereses	653.564.188	581.370.745
	1.440.356.260	1.029.724.324

Tasa promedio nominal anual: **27%** **23%**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida

1. Como consecuencia de la financiación obtenida por Canfot S.A. mediante los Contratos de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrados con el Banco Hipotecario S.A. y tal como se explica en Nota 14, Canfot S.A. gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Forum Alcorta.

Con fecha 22 de septiembre de 2016, las partes firmaron la cancelación del gravamen sobre la totalidad del predio y con fecha 11 de octubre de 2016, la misma quedó inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Caballito, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante "IRSA"), el mencionado inmueble por hasta la suma de US\$ 12.750.000 de capital, con más los intereses, costos y gastos que pudieren corresponder. Adicionalmente, y en garantía por la misma operación, la Sociedad gravó con una prenda en primer grado a favor de IRSA las acciones de su propiedad que posee en Maltería del Puerto S.A (fusionada con Canfot S.A.).

En virtud de la fusión y canje de acciones de TGLT en Maltería del Puerto S.A., se registró una prenda en primer lugar y grado de privilegio de 3.571.397 acciones de Canfot S.A. a favor de IRSA.

3. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A. (en adelante "APSA"), el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 8.143.231.
4. Como consecuencia de la financiación obtenida por TGLT S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Astor Núñez.
5. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 24.000.000.
6. Tal cual se menciona en Nota 33 y en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición de la Sociedad Green Urban Homes S.A. donde se desarrolla el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 4.800.000.
7. Con fecha 27 de diciembre de 2007, Marinas Río de la Plata SL y Marcelo Gómez Prieto suscribieron dos Contratos de Prenda de Acciones, uno a favor de Marcelo Gómez Prieto y el otro a favor de Marinas Río de la Plata SL. En virtud de dichos contratos, cada uno de ellos otorgó a favor del otro, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de financiamiento asumidas por ambos en relación a Marina Río Luján S.A., un derecho real de prenda en primer grado de privilegio, en los términos del Art. N° 580 y siguientes del Código de Comercio de la República Argentina, sobre la totalidad de las acciones emitidas por Marina Río Luján S.A. de propiedad de quien resulte el Deudor Prendario en cada uno de los Contratos de Prenda. Se describen a continuación las características de las obligaciones de financiamiento garantizadas por los Contratos de Prenda:
 - I. La política de financiación de Marina Río Luján S.A. será fijada por el Directorio, con miras al esquema más eficiente a nivel financiero y tributario para el desarrollo del proyecto inmobiliario de la misma. Dichas políticas deberán instrumentarse en condiciones sustancialmente similares a aquellas que se hubieran obtenido en firme en el mercado por parte de terceros no relacionados.
 - II. En primera instancia, Marcelo Gómez Prieto y Marinas Río de la Plata SL, a través de Marina Río Luján S.A., intentarán obtener financiamiento de terceros independientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario de dicha sociedad. A tal efecto, Marina Río Luján S.A. aceptará financiación de terceros que le sea ofrecida en condiciones de mercado. En el supuesto que dicho financiamiento de terceros no sea desembolsado, cada parte otorgará un financiamiento de hasta US\$ 4.000.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

Con fecha 22 de febrero de 2010, Marcelo Gómez Prieto consintió y la Sociedad aceptó asumir la totalidad de los derechos y obligaciones de Marinas Río de la Plata SL y sustituirla bajo los Contratos de Prenda de Acciones.

8. Como consecuencia de ciertas tareas de demolición llevadas a cabo en septiembre de 2006 en el predio donde actualmente se desarrolla el proyecto Astor Núñez, TGLT fue notificada de una demanda en su contra por “daños y perjuicios derivados de la vecindad” en el año 2009. El expediente tramita ante Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Número 89 y el monto de la demanda asciende a \$ 440.000 aproximadamente.

Con fecha 24 de agosto de 2012, el juez ha hecho lugar a la excepción de prescripción oportunamente interpuesta por la Sociedad; resolución que ha sido apelada por la actora. El expediente se elevó a la Cámara. Actualmente el mismo se encuentra en etapa probatoria.

Como consecuencia de la adquisición de las acciones de la sociedad Pico y Cabildo S.A. por parte de TGLT, y en garantía de la resolución de la contingencia mencionada precedentemente, los accionistas anteriores constituyeron un plazo fijo a nombre de la Sociedad, el cual deberá ser afectado exclusivamente a la cancelación de las obligaciones que pudieran surgir de la resolución de la demanda en contra de la Sociedad.

Por todo lo expuesto, la Sociedad incluye en el activo corriente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la suma de \$ 3.062.365 y \$ 2.584.383, respectivamente en el rubro “Efectivo y equivalentes de efectivo”, y la suma de \$ 3.062.365 y \$ 2.584.383, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro “Otras cuentas por pagar”.

9. La disposición del Inmueble Monroe se encuentra restringida por una opción de compra del Inmueble entregada a un cliente como garantía de pago de la opción que el cliente posee, para revender a la Sociedad un conjunto de unidades funcionales adquiridas. La Dirección de la Sociedad estima que la posibilidad de que la opción sea ejercida en el futuro es baja. A la fecha de emisión de los estados contables, la Dirección de la Sociedad se encuentra negociando algunas cláusulas del contrato original con el comprador, debido al reemplazo de unidades asignadas por otras de distintos proyectos.
10. Como consecuencia de la financiación obtenida por Maria Río Luján S.A. mediante el contrato de préstamo sindicado con garantía hipotecaria celebrado con los Bancos Santander Río S.A. y Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. y tal como se explica en Nota 14, Marina Río Luján S.A. gravó con derecho real de hipoteca el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto, a excepción de la Anguilera, y la cesión de los derechos económicos (incluyendo los derechos de cobro) y todos los demás derechos de cualquier otra naturaleza que le corresponden en relación con o derivados de (i) los boletos de compraventa existentes y, (ii) los boletos de compraventa futuros. El monto de la hipoteca asciende a \$ 527.500.000.
11. Como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A. y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Forum Puerto del Buceo. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 16.000.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos

32.1. Seguridad e higiene

No existen actualizaciones que mencionar en relación a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2015.

32.2. Asuntos laborales

No existen actualizaciones que mencionar en relación a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2015.

32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)

En el mes de febrero de 2012, IGM (empresa a la que se le contrataron los servicios de hormigón y albañilería del proyecto urbanístico Forum Puerto Norte y Astor Caballito) se presentó en concurso preventivo por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en los autos caratulados "Ingeniero Guillermo Milia S.A. s/ Concurso Preventivo".

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) y TGLT S.A. se han presentado como acreedores quirografarios e insinuaron créditos por un monto de \$ 9.085.156 y \$ 1.293.689, respectivamente, los cuales fueron declarados admisibles por el juez interviniente con fecha 12 de septiembre de 2012 y 17 de diciembre de 2014, respectivamente. La propuesta homologada consistió en la quita del 60% del crédito.

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$ 1.834.916 y \$ 3.584.435, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otros créditos".

32.4. Reclamos impositivos

Publicidad y vallado de obra

Con fecha 8 de julio de 2011, la Dirección General de Rentas (perteneciente a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) labró un acta en la obra donde se desarrolla Forum Alcorta por una supuesta falta de pago respecto del canon de ocupación de vía pública por el vallado, por entender que el mismo estaría colocado ocupando la vía pública (a una distancia de 35 cm aproximadamente de la línea municipal). Con fecha 3 de noviembre de 2011, Canfot S.A. se adhirió a un Plan de pagos por un monto total de \$ 601.800 (incluye capital e intereses), el cual deberá ser cancelado en 60 cuotas mensuales.

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 20.060 y \$ 103.961 (sólo capital), los cuales se exponen en el rubro "Otras cargas fiscales" dentro del pasivo corriente.

32.5. Proyecto Astor Caballito s/amparo

Con fecha 30 de noviembre de 2015 la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Dichos recursos, se encuentran pendientes de resolución por la Cámara, la cual deberá resolver sobre la eventual concesión de los mismos.

Por tratarse de un amparo que ha tenido por objeto cuestionar la omisión del dictado de un acto administrativo e impugnar el otorgamiento de la autorización para construir a TGLT S.A., en este expediente no existe monto que se deba abonar.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.6. Venice

El 1 de julio de 2016, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional de San Isidro No. 1 (el "Juzgado Federal"), decidió suspender preventivamente la construcción de nuestro proyecto Venice, hasta haber obtenido la autorización de impacto ambiental otorgada por el Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable de la Provincia de Buenos Aires (el "OPDS"). El Juzgado Federal tomó dicha decisión en el contexto de un reclamo general contra todos los desarrollos inmobiliarios en el área por varias infracciones, incluyendo presuntos daños al medio ambiente.

El día 6 de julio de 2016, Marina Río Luján presentó una apelación para que se revoque la medida cautelar vigente. El 8 de septiembre de 2016, la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín resolvió dejar automáticamente sin efecto la suspensión a partir del 27 de septiembre de 2016. Además, el fallo de la Cámara de Apelaciones también declaró la incompetencia del Juzgado Federal para conocer en el caso y ordenó su remisión al Tribunal en lo Criminal de San Isidro. El litigio continuará en la Corte provincial en lo criminal y no puede haber certeza de que la medida cautelar no será reinstaurada por dicha corte. El 21 de septiembre, la OPDS emitió el certificado de impacto ambiental. El día 28 de septiembre, hemos reiniciado los trabajos de obra en el proyecto.

32.7. Otros reclamos

A continuación se exponen las actualizaciones ocurridas durante el período en curso sobre "Otros reclamos". Para mayor información por favor referirse a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

- Con fecha 2 de diciembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) fue notificada de la existencia de un reclamo que tramitó ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Rosario iniciado por Víctor Cammarata por incumplimiento de contratos. Respecto a la causa la actora aludía a una supuesta mora en la entrega de la posesión de la unidad funcional y la falta de la losa radiante de la misma. El 9 de junio del 2016 se firmó un Acuerdo entre Canfot S.A. y Víctor Cammarata por el cual se le pagó \$ 982.491, dando así por finalizado el pleito. Como consecuencia de esta situación, se ha utilizado la provisión contabilizada por la Sociedad por la suma de \$ 587.250 y la diferencia de \$ 395.241 ha sido imputada a resultados, dentro del rubro "Otros ingresos y egresos, netos".

- Con fecha 25 de junio de 2013, TGLT S.A. y Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) han iniciado una mediación extrajudicial contra Aseguradora de Cauciones Compañía de Seguros a los efectos de reclamar el cobro de ciertas pólizas de caución o en su defecto dar por cumplido el requisito de mediación previa por futuro litigio de índole patrimonial. El origen del reclamo ha sido iniciado como consecuencia del Concurso Preventivo de Ingeniero Guillermo Milia S.A. IGM abandonó la obra sin haber descopiado los montos totales de anticipos financieros que le fueran otorgados por las Sociedades y que fuera objeto de las mencionadas pólizas de caución entre otros daños y perjuicios que le ha perpetrado.

En el mes de marzo de 2016 Canfot S.A. llegó a un acuerdo con Aseguradora de Cauciones que consiste en el cobro de \$ 1.200.000 en cuatro cuotas de \$ 250.000 más una cuota final de \$ 200.000. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Sociedad ha cobrado la totalidad de las cuotas.

En tanto el reclamo efectuado por parte de TGLT S.A., a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentra abierto a prueba.

32.7. Otros reclamos

- Creciente Marcela Araceli y otros c/ TGLT S.A. y otros/ medida cautelar autónoma o anticipada: Causa que tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo Nº 2 de San Isidro. Los actores fundan su reclamo en la amenaza de que los habitantes del barrio el Garrote serán afectados por la obra de la Sociedad por desplazamiento del agua pluvial. El reclamo no tiene monto. TGLT presentó un recurso de apelación el 25 de noviembre de 2014 alegando que no es titular del inmueble (falta de legitimación pasiva). La Dirección de la Sociedad considera que tiene sólidos argumentos de defensa y que esta situación se resolverá favorablemente para los intereses de la Sociedad. A la fecha y si bien ha transcurrido tiempo del inicio, aún se encuentra en etapa de contestación de demanda y pendiente de resolver planteos de esta parte por el tema de la legitimación pasiva y la competencia. El plazo para contestar demanda respecto de todos los emplazados se encuentra suspendido hasta tanto sean resueltas todas las excepciones articuladas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.7. Otros reclamos (continuación)

- Con fecha 10 de diciembre de 2015 Canfot S.A. notificó a Chubb S.A. de una demanda para el cobro de pólizas de anticipo financiero y garantía de fiel cumplimiento, todo ello derivado del incumplimiento del contratista NEMA TECNICA S.R.L. EL 4 de febrero de 2016 CHUBB contestó demanda. A la fecha de los presentes estados financieros la causa se encuentra a prueba desde el 9 de septiembre de 2016. Con fecha 10 de noviembre de 2016 las partes arribaron a un acuerdo por la que Chubb S.A. se comprometió a pagar a Canfot S.A. la suma de \$ 1.100.000.

- En agosto de 2014 finalizaron las audiencias de mediación por el expediente Blegger David C/ Maltería del Puerto S.A. S/ Daños y Perjuicios (fusionada con Canfot S.A.). El objeto del reclamo son los daños en la unidad funcional tales como filtraciones y roturas y el monto pretendido es de \$ 150.000. El reclamante notificó el reclamo el que fue contestado en septiembre de 2016. El expediente se encuentra para abrir a prueba. Se han trabado medidas cautelares las que fueron apeladas y sustituidas por póliza de caución.

-- Con fecha 6 de julio de 2016 Canfot S.A. fue notificada de una demanda contra el siniestro ocurrido en una unidad funcional del proyecto Forum Puerto Norte. La causa Garofalo Sierra Sabrina C/ Canfot S.A., tramita en el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17ma. Nominación de la ciudad de Rosario. En virtud del siniestro ocurrido en una unidad funcional 3 A del Edificio Tres del proyecto Forum Puerto Norte a fines de 2015. A la fecha el juez ha ordenado producirse pericias técnicas solicitadas por Canfot. Paralelamente la actora reclama el mantenimiento a cargo de Canfot S.A. del pago del contrato de alquiler hasta tanto se resuelva el juicio principal de daños, lo que fue resuelto favorablemente por el juez. Por otra parte y de manera previa se encuentra pendiente de resolución la citación de terceros: a la empresa constructora y la compañía aseguradora.

- Con fecha 14 de noviembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) fue citada a una audiencia en el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Rosario, en el marco de los autos caratulados "Inversora Araberta c/ Maltería del Puerto S.A. s/ Incumplimiento Contractual Expte. 3/2013". El monto reclamado asciende US\$ 500.000. La actora invoca la desnaturalización intrínseca de la unidad adquirida. Con fecha 10 de enero de 2014 se contestó demanda. Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad alcanzó un acuerdo transaccional, el que no pudo cumplirse por oposición de los demás propietarios de Forum Puerto Norte. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se está tramitando ante el tribunal de arbitraje de la bolsa de comercio. Se designaron árbitros y se encuentra corriendo el plazo a la actora para que la misma presente su demanda.

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

33.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.

Con fecha 2 de diciembre de 2014 TGLT adquirió el 100% del paquete accionario de la Sociedad "Green Urban Homes S.A." (GUHSA). GUHSA tenía como principal activo un inmueble con una superficie total de 6.227 metros cuadrados, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la compra de las acciones de GUHSA por TGLT totalizó US\$ 4.800.000, importe que se abona de acuerdo al siguiente plan: (a) US\$ 500.000 el 6 de enero de 2015; (b) US\$ 700.000 el 5 de enero de 2016; (c) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2017; (d) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2018 y (e) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2019. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, TGLT había cancelado US\$ 1.200.000.

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 55.116.008 y \$ 56.072.007, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otras cuentas por pagar" dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 18.372.008 y \$ 9.128.007 y dentro del pasivo no corriente por la suma de \$ 36.744.000 y \$ 46.944.000, respectivamente.

En garantía del pago del saldo del precio de compra de las acciones, GUHSA (como fiador) ha constituido, a favor de los vendedores (como acreedores) y a su entera satisfacción, una fianza como principal pagador y con garantía hipotecaria en primer grado de privilegio sobre el Inmueble y respecto de las obligaciones asumidas por TGLT bajo el Contrato de Compraventa. Ver Nota 31.6.

Por otro lado, con fecha 31 de marzo de 2015, los Directorios de TGLT S.A. y GUHSA aprobaron el Compromiso Previo de Fusión, revistiendo TGLT el carácter de sociedad absorbente, y Green Urban Homes S.A. como sociedad absorbida. Los motivos se centran en las ventajas de simplificar la estructura societaria de TGLT y GUHSA y aprovechar los beneficios que otorga una dirección centralizada, eliminando la doble estructura societaria que conlleva una duplicación de costos. La fecha de reorganización se concretó el 1° de enero de 2015. Con fecha 25 de septiembre de 2015, las Asambleas de ambas Sociedades aprobaron la fusión por absorción y autorizaron la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte del Directorio de la Sociedad. Con fecha 7 de julio de 2016 la CNV ha aprobado la fusión, quedando pendiente la aprobación por parte de la IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias (continuación)

33.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 se firmó un acuerdo de compra de acciones entre Kondor Fund, SPC y TGLT S.A. mediante el cual el primero de éstos vende, transfiere, transmite y asigna al comprador todos los derechos, títulos e intereses de las acciones en su poder de Canfot S.A. libre de gravámenes.

El precio de venta de las mencionadas acciones se acordó en US\$ 2.000.000, de acuerdo al siguiente plan de pagos: US\$ 500.000 a los siete días de celebrado el acuerdo, US\$ 500.000 al 31 de marzo de 2017, US\$ 500.000 al 29 de septiembre de 2017 y US\$ 500.000 al 30 de marzo de 2018. Cada uno de éstos se encuentra garantizado con boletos de Astor San Telmo y/o Forum Puerto del Buceo.

Asimismo, se estableció una condición particular que establece que, en caso de que TGLT S.A. incremente su capital, deberá cancelar de inmediato las presentes obligaciones.

Paralelamente, y haciendo uso de la opción de compra establecida en el contrato de compra de acciones firmado con fecha 31 de diciembre de 2012, TGLT S.A. compró a Juan Carlos Rosetti su participación total en Canfot S.A. a un precio de venta de \$ 1.326,80 tal como se establecía en el mencionado contrato.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2016 TGLT S.A. y Canfot S.A. firmaron un acuerdo de fusión por absorción que tendrá a TGLT S.A. como absorbente y continuadora, y a Canfot S.A. como absorbida. La fecha de reorganización operó el 1° de octubre de 2016 sobre la base del mencionado acuerdo. Canfot S.A. se disolverá sin liquidarse, subsistiendo TGLT S.A. como persona jurídica.

Los motivos de la Fusión de las Sociedades se centran, al igual que la fusión anterior, en las ventajas de simplificar la estructura societaria de TGLT S.A. y Canfot S.A.. Se encuentra pendiente de aprobación por parte de las Asambleas de ambas Sociedades la fusión por absorción así como también por parte de los Organismos de contralor.

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad está expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio inmobiliario, así como de los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza los riesgos periódicamente para informar al Directorio de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para la gestión de los mismos. Asimismo, controla que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las políticas establecidas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

34.1. Riesgos de mercado

Las actividades de la Sociedad se encuentran afectadas por riesgos inherentes a la actividad del desarrollo inmobiliario. Entre ellos se destacan los siguientes:

Nuestras actividades están expuestas a riesgos que son inherentes al desarrollo del mercado inmobiliario en Argentina. Los riesgos son los siguientes:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la compañía se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los montos pendientes de cobro por unidades vendidas y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Riesgo de demanda de nuestro producto

La capacidad para financiar nuestros proyectos inmobiliarios depende en gran medida de los niveles de preventas. La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como ser la macroeconomía y las condiciones del mercado. Estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de asegurar el financiamiento operativo para nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

La construcción de nuestros proyectos es llevada a cabo por contratistas externos a la compañía. Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

34.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

Accedemos a los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para nuestros proyectos. Así es que mantenemos relaciones permanentes con la comunidad bancaria y los inversores nacionales e internacionales para obtener financiamiento para los proyectos y también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos en Argentina y Uruguay por lo que estamos expuestos a fluctuaciones del tipo de cambio.

Más específicamente, poseemos deudas en moneda extranjera, explicadas principalmente por el préstamo otorgado para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía ha hecho coberturas financieras entre el peso argentino y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera hubiera arrojado un saldo negativo de aproximadamente \$ 24,5 millones, que irían a resultados para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2016.

Riesgos asociados con tasas de interés

Estamos sujetos a riesgos de tasa de interés en nuestra cartera de inversiones y pasivos financieros. Una gran parte de los intereses de nuestros pasivos están atados a una tasa de referencia, la BADLAR Privada. Históricamente, el nivel de la tasa BADLAR se ha encontrado por debajo del índice CAC, índice con el cual ajustamos nuestros contratos de construcción y ventas. Estimamos que, de ocurrir una suba hipotética de 100 puntos básicos en la Tasa BADLAR Privada, nuestro resultado financiero hubiera sufrido una pérdida de aproximadamente \$ 700.000 y se hubieran activado \$ 1.025.000, utilizados en la construcción de inventarios para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2016.

Riesgos crediticios

Los riesgos crediticios pueden originarse en efectivo y equivalentes, depósitos bancarios y en instituciones financieras, así como en los préstamos otorgados a clientes, incluyendo otros créditos asumidos y transacciones. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios. Los contratos de compraventa incluyen fuertes multas para los clientes por incumplimiento de los mismos. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pago.

Financiamos nuestros proyectos principalmente a través de la preventa de unidades. Los contratos de compraventa con nuestros clientes incluyen, en general, un plan de pagos que comienza el día que se celebra el contrato de compraventa, y que finaliza con la entrega final del producto, con cuotas durante la construcción del proyecto. Cualquier irregularidad o demora en el pago constituye un riesgo para el financiamiento del proyecto.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

34.2. Riesgos financieros (continuación)

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría.

Riesgo de Liquidez

Nuestra estrategia financiera busca preservar los recursos adecuados de financiamiento y el acceso a liquidez adicional.

La gerencia mantiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y también creemos que tenemos un acceso adecuado al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo.

En el período de nueve meses del 2016, hubo un uso de caja operativa de \$ 148,8 millones, con \$ 694,2 millones que fueron utilizados para la construcción de inventario y \$ 618,6 millones que se originaron en la cobranza de ventas. Adicionalmente, se obtuvo financiación por \$ 237,7 millones mediante la emisión las obligaciones negociables Clase X y XII y dos préstamos para la construcción en los proyectos Forum Puerto del Buceo y Venice, con lo cual el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo culminó en \$ 130,9 millones al 30 de septiembre 2016.

Nota 35. Instrumentos financieros

Durante el 2016, se realizaron operaciones de futuros entre el peso argentino y el dólar estadounidense a los efectos de minimizar la exposición al riesgo de tipo de cambio de las obligaciones financieras, en el mercado local. Dichas operaciones han sido liquidadas durante el período de nueve meses no quedando saldo pendiente al 30 de septiembre de 2016, como así tampoco al 31 de diciembre de 2015.

Nota 36. Información de segmentos

36.1. Introducción

La Sociedad ha adoptado la NIIF 8 - Información por Segmentos que establece qué son segmentos de explotación identificados sobre la base de informes internos con respecto a los componentes de la empresa revisados regularmente por el Directorio, máxima autoridad en la toma de decisiones de operaciones, para asignar recursos y evaluar su desempeño. Como una manera de gestionar su negocio, tanto financiera como operativamente, la Sociedad ha establecido que cada uno de sus emprendimientos inmobiliarios representa un segmento de negocios, a saber: Forum Puerto Norte (FPN), Forum Alcorta (FFA), Forum Puerto del Buceo (FPB), Astor Palermo (ASP), Astor Núñez (ASN), Venice (VEN), Astor Caballito (ASC), Metra Puerto Norte (MPN), Proa (siendo los dos últimos la apertura del proyecto Brisario), Metra Devoto (MDV), Astor San Telmo (AST) y otros proyectos. Asimismo, se han decidido consolidar los proyectos menos significativos a la hora de explicar la composición de resultados, de activos y pasivos, por considerarlos segmentos no reportables de acuerdo a lo que establece la NIIF.

En este sentido, la Dirección utiliza para su gestión los indicadores que resumen los apartados que siguen a continuación:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	1	10	3	6	-	59	12	91
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	3	23	8	12	19	-	13	78
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	-	7	17	5	45	31	95	15	215
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	2	12	52	14	47	72	-	41	240
Acumulado al 30.09.2016	452	154	228	210	293	310	127	386	2160
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	67%	100%	98%	66%	29%	54%	63%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	426,5	1.139,4	2.242,7	387,8	584,5	1.122,9	1.217,9	2.101,8	9.223,5
(2.b) Valor total proyecto	426,5	1.139,4	2.242,7	387,8	584,5	10.979,9	1.217,9	7.218,9	24.197,6
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	29%	38%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	11,9	88,8	15,0	26,6	-	162,3	24,4	329,0
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	49,8	37,9	24,3	34,0	42,2	-	21,3	209,6
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	-	74,6	141,8	21,7	137,4	68,6	215,7	32,0	691,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	2,5	129,3	136,6	41,8	92,5	129,6	-	64,6	596,9
Acumulado al 30.09.2016	426,5	1.106,0	1.314,4	381,1	531,9	563,2	253,6	516,2	5.092,8
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	97%	59%	98%	91%	50%	21%	45%	55%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (*)									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	(4,4)	(25,7)	71,3	(2,1)	17,1	20,3	158,1	12,1	246,7
En el trimestre terminado el 30.09.2015	(4,4)	30,4	70,6	(156,4)	46,3	39,9	-	6,3	32,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	(4,7)	(212,7)	317,1	85,5	130,8	106,5	235,0	61,9	719,4
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	(25,2)	(154,7)	181,3	(152,2)	121,6	100,9	-	25,4	97,1
Acumulado al 30.09.2016	6,9	113,4	1.379,5	355,7	464,4	397,4	235,0	265,7	3.217,8
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 30.09.2016	4,3	74,6	-	17,5	15,4	-	-	3,9	115,6
(5.b) En el trimestre terminado el 30.09.2015	4,9	63,0	-	196,5	-	-	-	3,0	267,4
(5.c) En los nueve meses terminados el 30.09.2016	7,1	345,5	-	29,3	51,1	-	-	14,3	447,4
(5.d) En los nueve meses terminados el 30.09.2015	35,5	367,3	-	231,2	-	-	-	8,3	642,3
Acumulado al 30.09.2016	421,9	987,3	-	326,4	63,7	-	-	-	1.799,4
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 30.09.2016	1,4	10,5	-	0,3	9,7	-	-	0,0	21,9
SALDO A COBRAR (3)									
Por ventas aseguradas	1,7	15,8	205,9	2,4	45,5	177,5	18,6	352,6	820,0
Por valor total lanzado	1,7	49,3	1.134,2	9,1	98,1	737,2	982,9	1.981,3	4.993,8

Nota: no se registran clientes externos que representen más de un 10 % del total de las ventas aseguradas.

(1) Único proyecto desarrollado fuera del país (Montevideo, Uruguay).

(2) Incluye los proyectos Astor Caballito, Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y Otros proyectos.

(3) El Saldo a cobrar mostrado está hecho en base al costo, quitando el efecto de las revaluaciones de canje en anticipos de clientes.

(*) Los valores en negativo representan entregas de UF's.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.3. Información de inventarios y presupuesto de inversión

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
INVENTARIO									
(7) INVENTARIO									
Variación al 30.09.2016 (trimestral)	(4,5)	(69,3)	102,9	(16,6)	18,1	10,4	134,1	10,2	185,3
Variación al 30.09.2016 (nueve meses)	(9,7)	(266,6)	429,3	70,6	81,1	135,0	136,3	129,5	705,6
Acumulado al 31.12.2015	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	1,9	556,1	3.105,5
Acumulado al 30.06.2016	9,9	214,3	1.397,6	379,8	417,5	527,0	4,2	675,5	3.625,7
Acumulado al 30.09.2016	5,4	145,1	1.500,5	363,2	435,6	537,4	138,2	685,7	3.811,1
Acumulado al 30.09.2016 (neto de intereses)	5,3	127,1	1.494,9	354,7	354,3	521,0	136,7	685,7	3.679,7
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA									
(8.a) En el trimestre terminado el 30.09.2016	6,4	89,5	-	23,4	13,8	-	-	0,6	133,7
(8.b) En el trimestre terminado el 30.09.2015	2,8	47,3	-	171,3	-	-	-	0,8	222,2
(8.c) En los nueve meses terminados el 30.09.2016	14,4	319,0	-	34,4	44,5	-	-	3,0	415,3
(8.d) En los nueve meses terminados el 30.09.2015	29,9	268,7	-	200,1	-	-	-	1,8	500,6
Acumulado al 30.09.2016	518,2	763,3	-	294,2	60,8	-	-	-	1.636,6
Acumulado al 30.09.2016 (neto de intereses)	499,2	684,5	-	253,0	54,8	-	-	-	1.491,5
(9) PRESUPUESTO DE OBRA									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	521,1	914,3	1.839,9	355,6	528,0	789,4	974,5	1.565,0	7.487,6
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	502,0	817,5	1.823,2	305,8	438,5	770,1	964,0	1.565,0	7.186,1
(9.c) Presupuesto total de obra	521,1	914,3	1.839,9	355,6	528,0	6.433,1	974,5	5.568,0	17.134,4
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	502,0	817,5	1.823,2	305,8	438,5	6.355,9	964,0	5.568,0	16.774,9
PRESUPUESTO A EJECUTAR (3)									
Proyecto lanzado	-	10,7	610,5	1,2	63,7	386,7	836,2	1.211,3	3.120,3
Proyecto total	-	10,7	610,5	1,2	63,7	6.030,4	836,2	5.027,5	12.580,3
MARGEN BRUTO ESPERADO									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(94,6)	225,2	402,8	32,2	56,5	333,5	243,4	536,9	1.735,9
Porcentaje de VPV lanzado	(22,2%)	19,8%	18,0%	8,3%	9,7%	29,7%	20,0%	25,5%	19% (4)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(75,4)	321,9	419,4	82,0	145,9	352,8	253,9	536,9	2.037,4
Porcentaje de VPV lanzado	(17,7%)	28,3%	18,7%	21,1%	25,0%	31,4%	20,8%	25,5%	22%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(94,6)	225,2	402,8	32,2	56,5	4.546,9	243,4	1.650,9	7.063,2
Porcentaje de VPV total	(22,2%)	19,8%	18,0%	8,3%	9,7%	41,4%	20,0%	22,9%	29%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(75,4)	321,9	419,4	82,0	145,9	4.624,1	253,9	1.650,9	7.422,7
Porcentaje de VPV total	(17,7%)	28,3%	18,7%	21,1%	25,0%	42,1%	20,8%	22,9%	31%

(1) Considera sólo el proporcional de inventario acumulado correspondiente a las fases lanzadas del proyecto.

(2) Incluye los proyectos Astor Caballito, Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto, Astor San Telmo y otros proyectos.

(3) El presupuesto a ejecutar mostrado está hecho en base al costo, quitando el efecto de las revaluaciones de canje y mayor valor del terreno en inventarios.

(4) 21% excluyendo Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera

Ejercicio finalizado el 30 de Septiembre de 2016	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (1)	TOTAL
ESTADO DE RESULTADOS									
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	(7,2)	26,6	-	(5,1)	6,6	-	-	11,3	32,1
<i>Margen bruto</i>	<i>(101,4%)</i>	<i>7,7%</i>	<i>-</i>	<i>(17,4%)</i>	<i>12,9%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>78,9%</i>	<i>7%</i>
Gastos de comercialización y administración	-	-	-	-	-	-	-	-	(151,9)
Resultados financieros y por tenencia, netos	-	-	-	-	-	-	-	-	15,1
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,4)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(105,0)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.500,5	-	435,6	537,4	138,2	685,7	3.297,3
Unidades terminadas	5,4	145,1	-	363,2	-	-	-	-	513,7
Activos por segmento	5,4	145,1	1.500,5	363,2	435,6	537,4	138,2	685,7	3.811,1
Créditos por ventas	1,4	10,5	-	0,3	9,7	-	-	0,0	21,9
Plusvalía	-	68,7	-	-	10,6	21,5	-	-	100,7
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	489,5
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	292,0
ACTIVO TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	4.715,1
Anticipos de clientes	6,9	113,4	1.379,5	355,7	464,4	397,4	235,0	265,7	3.217,8
Préstamos corrientes	-	-	305,2	-	21,1	84,3	-	147,7	558,3
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	1,9	-	-	151,4	153,3
Otros pasivos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	648,6
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	80,1
PASIVO TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	4.658,1

(1) Incluye los proyectos Astor Caballito, Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y Otros proyectos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera (continuación)

Ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2015	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (1)	TOTAL
ESTADO DE RESULTADOS									
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	5,6	98,6	-	31,1	-	-	-	6,5	141,7
<i>Margen bruto</i>	15,8%	26,8%	-	13,4%	-	-	-	77,8%	22%
Gastos de comercialización y administración									(106,0)
Resultados financieros y por tenencia, netos									(37,5)
Otros gastos									(0,3)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									(2,0)
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015									
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.071,2	-	354,5	402,4	1,9	556,1	2.386,0
Unidades terminadas	15,1	411,6	-	292,7	-	-	-	-	719,4
Activos por segmento	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	1,9	556,1	3.105,5
Créditos por ventas	2,5	25,0	-	3,6	-	-	-	-	31,1
Plusvalía	-	79,4	-	-	10,6	21,5	-	-	111,4
Otros activos corrientes									368,6
Otros activos no corrientes									136,2
ACTIVO TOTAL									3.752,8
Anticipos de clientes	11,5	326,0	1.062,4	270,2	333,6	290,8	-	203,8	2.498,4
Préstamos corrientes	-	83,5	92,2	-	42,5	17,7	-	156,1	392,0
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	58,7	58,7
Otros pasivos corrientes									522,2
Otros pasivos no corrientes									66,4
PASIVO TOTAL									3.537,7

Nota 37. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluido

Los resultados y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizados en el cálculo de las ganancias por acción básicas son los siguientes:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(112.914.199)	1.430.109
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para propósitos de las ganancias por acción básicas (todas las mediciones)	70.349.485	70.349.485
Resultado por acción	(1,61)	0,02

El promedio ponderado de acciones en circulación fue de 70.349.485, al igual que el promedio ponderado de acciones diluido, ya que no hay títulos de deuda convertibles en acciones al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Sep 30, 2016			Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$ 671	15,21	10.239		36.007
	\$U 39.102	0,537	20.998		19.798
			31.237		55.805
Bancos	US\$ 1.356.813	15,21	20.669.977		14.640.305
	\$U 167.918	0,537	90.172		188.171
			20.760.149		14.828.476
Plazos fijos	US\$ 200.024	15,31	3.062.365		2.584.383
	US\$ 2.003.745	15,21	30.577.149		-
			33.639.514		2.584.383
Fondos comunes de inversión	US\$ 250.000	15,21	3.802.493		6.051.016
Bonos y títulos públicos	US\$ 4.256.103	15,21	64.935.629		60.957.008
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$ 1.415.323	15,21	21.527.058		22.813.020
Deudores por servicios prestados	US\$ 383	15,21	5.826		4.956
Previsión deudores incobrables	US\$ (87.112)	15,21	(1.324.977)		-
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U 227.299.803	0,537	122.059.994		47.722.207
Impuesto al Patrimonio	\$U 189.743	0,537	101.892		3.766.294
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 3.009.574	15,21	45.924.186		17.021.919
	\$U 37.035.140	0,537	19.887.870		2.006.786
			65.812.056		19.028.705
Depósitos en garantía	US\$ 54.600	15,21	830.946		707.004
Seguros a devengar	US\$ 118.361	15,21	1.800.540		1.634.968
	\$U 8.439	0,537	4.532		35.957
			1.805.072		1.670.925
Gastos a rendir	US\$ 8.088	15,21	123.423		48.141
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 261.302	15,21	3.974.398		3.332.822
Diversos	US\$ 1.364	15,21	20.816		17.718
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 29.571	15,21	449.777		74.056
Total del activo corriente			338.555.303		183.662.536
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	\$U 19.067	0,537	10.239		49.011
Seguros a devengar	US\$ 15.815	15,21	240.543		-
Total del activo no corriente			250.782		49.011
Total del activo			338.806.085		183.711.547

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

61

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Sep 30, 2016			Dic 31, 2015
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
PASIVO				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales:				
Proveedores	US\$ 1.462.136	15,31	22.336.876	9.676.702
	\$U 116.932.026	0,537	62.792.498	27.154.391
			85.129.374	36.831.093
Cheques diferidos	US\$ 1.294.981	15,31	19.761.410	8.987.989
	\$U 39.144.315	0,537	21.020.497	577.847
			40.781.907	9.565.836
Provisión para gastos	US\$ 46.610	15,31	711.269	953.414
	\$U -	0,537	-	50.661
			711.269	1.004.075
Provisión para obras	US\$ 90.601	15,31	1.387.107	2.120.916
	\$U 378.914	0,537	203.477	4.950.099
			1.590.584	7.071.015
Seguros a pagar	US\$ 43.078	15,31	659.521	1.703.863
Fondo de reparo	US\$ 322.575	15,31	4.922.495	1.366.080
	\$U 29.083.855	0,537	15.618.030	5.721.952
			20.540.525	7.088.032
Deuda por permiso de construcción	\$U 25.117.240	0,537	13.487.958	21.978.955
Acreeedores por la compra de inmueble	US\$ 15.794.790	15,31	241.818.241	205.964.067
Préstamos:				
Préstamos recibidos	US\$ 8.494.920	15,31	129.829.916	109.865.697
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$ 13.746.803	15,31	209.776.221	25.729.155
Obligaciones negociables	US\$ -	15,31	-	27.311.236
Remuneraciones y cargas sociales:				
Sueldos a pagar	\$U 2.174.052	0,537	1.167.466	1.003.335
Cargas sociales a pagar	\$U 253.708	0,537	136.241	112.338
Provisión para SAC y vacaciones	\$U 1.760.384	0,537	945.326	374.035
Pasivos por impuestos:				
Impuesto a las Ganancias a pagar	\$U 1.728.590	0,537	928.253	43.815
Otras cargas fiscales:				
Plan de pagos impuestos municipales	US\$ 910.675	15,31	13.942.432	-
Provisión Impuesto al Patrimonio	\$U 4.311.931	0,537	2.315.507	-
Retenciones y percepciones a depositar	\$U 5.895.682	0,537	3.165.981	721.192
Otras cuentas por pagar:				
Acreeedores varios	US\$ 528.093	15,31	8.085.101	2.584.383
Deuda por compra de acciones	US\$ 2.700.001	15,31	41.337.008	9.128.007
Total pasivo corriente			816.348.831	468.080.129

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

62

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

PASIVO	Sep 30, 2016			Dic 31, 2015
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales:				
Fondo de reparo	US\$ 16.377	15,31	250.726	209.940
Deuda por permiso de construcción	\$U 29.485.454	0,537	15.833.689	8.780.560
Otras cuentas por pagar:				
Acreeedores varios	US\$ 191.373	15,31	2.929.922	-
Deuda por compra de acciones	US\$ 2.900.000	15,31	44.399.000	46.944.000
Total del pasivo no corriente			60.483.415	55.934.500
Total del pasivo			876.832.246	524.014.629

US\$: dólares estadounidenses. \$U: pesos uruguayos.

Nota 39. Propiedades de inversión

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión en construcción:

- a) Con fecha 23 de diciembre de 2014, TGLT S.A. en conjunto con un grupo de inversores independientes, y Bayer S.A., firmaron una escritura, por medio de la cual, los compradores adquirieron de Bayer un inmueble, con todo lo edificado en él, sito en el Barrio de Belgrano, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, totalizando una superficie de 10.163 metros cuadrados, por un valor de US\$ 12.626.261. La proporción por la cual TGLT participa en esta operación y por la cual ha adquirido el Inmueble es del 31,66% del total. (Ver Nota 31.9).

Finalmente, los compradores podrán ceder la totalidad de sus derechos y obligaciones a: (i) una sociedad comercial en la cual los mismos sean titulares en forma directa del 100% del capital social de dicha sociedad; o (ii) a un fideicomiso de administración. En esos casos, la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión se realizará a favor de la eventual sociedad o fiduciario del fideicomiso de administración, según corresponda en cada caso.

Al 30 de septiembre de 2016 la Sociedad pudo realizar una medición fiable de esta inversión a valor razonable, por lo tanto se ajustó dicha propiedad de inversión a su valor de mercado. La medición realizada está basada en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. Al 31 de diciembre de 2015 la valuación fue al costo.

- b) El Directorio de la Sociedad definió la superficie destinada a la construcción de oficinas para su alquiler que forma parte del proyecto Proa en Rosario. Por lo tanto se realizó la transferencia desde inventarios por los costos destinados a la superficie vendible de dichas oficinas.

Esta propiedad de inversión es reconocida al costo ante la imposibilidad de valorar la misma a valor razonable de forma fiable.

2- Propiedades de inversión en alquiler

- a) Corresponde a la porción del terreno adquirido para el desarrollo del proyecto Astor San Telmo, en donde se adquirió el derecho a cobro, mediante cesión, de los alquileres existentes por un contrato de locación que se extiende hasta el 30 de abril de 2018. Por lo tanto hasta la devolución del inmueble se mantiene como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión en alquiler están medidas según NIC 40 párrafo 53 al modelo de costo según NIC 16.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Propiedades de inversión (continuación)

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Propiedades de inversión en construcción	Propiedades de inversión en alquiler	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2016	45.424.451	-	45.424.451
Más:			
Adquisiciones del período		51.393.005	51.393.005
Costos sobre propiedades de inversión existentes	1.885.006	-	1.885.006
Depreciaciones del período	-	(616.716)	(616.716)
Ajustes por medición a valor razonable	94.490.190	-	94.490.190
Total Propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2016	141.799.647	50.776.289	192.575.936

	Propiedades de inversión en construcción	Propiedades de inversión en alquiler	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2015	8.257.381	-	8.257.381
Más:			
Adquisiciones del período	33.208.531	-	33.208.531
Costos sobre propiedades de inversión existentes	3.958.539	-	3.958.539
Depreciaciones del período	-	-	-
Total Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015	45.424.451	-	45.424.451

Los gastos relacionados a propiedades de inversión en construcción que han sido reconocidos en el estado de resultado son los siguientes:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Gastos de mantenimiento y conservación	910.790	-
Total de gastos de propiedades de inversión en construcción	910.790	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	75.752.624	55.157.272	3.062.365	133.972.261
Otros activos financieros	-	-	-	-
Créditos por ventas	-	21.850.974	-	21.850.974
Otros créditos	-	348.568.662	-	348.568.662
Créditos con partes relacionadas	-	7.385.642	-	7.385.642
Totales activos al 30 de septiembre de 2016	75.752.624	432.962.550	3.062.365	511.777.539

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	497.564.876	497.564.876
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros. Nota 45)	89.530	581.709.504	581.799.034
Deudas con partes relacionadas	-	35.418.354	35.418.354
Otras cuentas por pagar	-	97.035.641	97.035.641
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2016	89.530	1.211.728.375	1.211.817.905

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	73.127.690	19.361.250	2.584.383	95.073.323
Créditos por ventas	-	31.119.108	-	31.119.108
Otros créditos	-	266.354.607	-	266.354.607
Créditos con partes relacionadas	-	7.952.268	-	7.952.268
Totales activos al 31 de diciembre de 2015	73.127.690	324.787.233	2.584.383	400.499.306

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	424.481.742	424.481.742
Préstamos	276.076	450.479.346	450.755.422
Deudas con partes relacionadas	-	35.418.354	35.418.354
Otras cuentas por pagar	-	59.372.160	59.372.160
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2015	276.076	969.751.602	970.027.678

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables (continuación)

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, otros créditos y créditos con partes relacionadas, 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, préstamos, otras cuentas por pagar y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

B. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos (continuación):

- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

A continuación se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	75.752.624	-	-	75.752.624
Totales al 30 de septiembre de 2016	75.752.624	-	-	75.752.624
Pasivos				
Otros pasivos financieros	89.530	-	-	89.530
Totales al 30 de septiembre de 2016	89.530	-	-	89.530
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	73.127.690	-	-	73.127.690
Totales al 31 de diciembre de 2015	73.127.690	-	-	73.127.690
Pasivos				
Otros pasivos financieros	276.076	-	-	276.076
Totales al 31 de diciembre de 2015	276.076	-	-	276.076

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. 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	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Previsiones	Nota 32
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 38
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 26

Nota 42. Plan de opciones

Las Asambleas de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de octubre de 2009, 20 de diciembre de 2011, 30 de abril de 2014 y 16 de abril de 2016, resolvieron establecer un plan de opciones de compra sobre acciones a emitir por la Sociedad a favor de ciertos ejecutivos y empleados de alto rango actuales y futuros de la Sociedad. De acuerdo con las resoluciones de los accionistas, las Opciones de Compra darán derecho en conjunto a suscribir hasta un número de acciones equivalente al 7% del capital social actual (esto es, 70.349.485 acciones), teniendo en cuenta e incluyendo las acciones que se emitan bajo las opciones de compra, sujeto a los reajustes y a los términos y condiciones definitivos que determine el Directorio.

El 10 de noviembre de 2011 y 11 de diciembre de 2012 el Directorio de la Sociedad aprobó el Plan de Incentivo mediante el otorgamiento de opciones sobre acciones de la Sociedad para ejecutivos y empleados de la Sociedad en el marco de lo resuelto por las Asambleas de Accionistas mencionadas anteriormente. Los principales aspectos y condiciones del Plan son, entre otros:

- (i) **Objetivo:** Atraer y retener los servicios de ejecutivos y empleados de excepcional competencia y proporcionarles un incentivo para incrementar sus esfuerzos en representación de TGLT;
- (ii) **Administración del Plan:** El plan será administrado por un Comité de Compensación, con amplios poderes para determinar los términos y condiciones finales de los documentos que implementen el plan y quiénes serán los beneficiarios del mismo;
- (iii) **Beneficiarios:** empleados de alto rango de la Sociedad;
- (iv) **Acciones sujetas al plan:** las acciones sujetas al plan no podrán exceder, en total, el siete por ciento (7%) de las acciones ordinarias de la Sociedad luego de haber dado efecto a la emisión de las acciones sujetas al plan (post-dilución);
- (v) **Ejercibilidad (o “vesting” según su forma conocida en inglés) y percepción del beneficio:** cada opción podrá ser ejercida en la fecha que el Comité de Compensación determine, conforme se especifica en el Acuerdo de Opción respectivo, la que en ningún caso podrá ser superior a los diez años desde la fecha de otorgamiento. Salvo disposición en contrario, la opción se adquirirá y será ejercible con respecto a las acciones sujetas a opción a razón de un cuarto (1/4) por año hasta el cuarto aniversario de la fecha de otorgamiento;
- (vi) **Forma de pago del precio:** El pago del precio de las acciones deberá realizarse en efectivo y en Pesos argentinos. Se estipula que la emisión de las acciones sujetas a opción estará condicionada a la entrega a la Sociedad por parte del beneficiario del plan, el pago pleno del precio de la opción; y
- (vii) **Inmovilización:** las acciones que se suscriban como consecuencia del plan no podrán ser vendidas, transferidas, o enajenadas por sus titulares, hasta 180 días posteriores a la fecha de su suscripción.

El plan será administrado por el Comité de Compensación cuyos miembros son Federico Nicolás Weil, Darío Ezequiel Lizzano y Ralph Faden Reynolds, que serán responsables de determinar los términos y condiciones finales de los documentos que implementen el plan y quiénes serán los beneficiarios del mismo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Plan de opciones (continuación)

A la fecha de los presentes estados financieros, el Comité de Compensación no ha otorgado ninguna opción de acuerdo a este plan, debido a que los procedimientos para obtener el consentimiento requerido de la CNV (No. Exp. 2074/13) para dicha emisión no se han completado.

El 14 de abril de 2016, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria aprobó la emisión de opciones adicionales de acciones por hasta un 5% del número de acciones a ser emitidas como resultado de la ampliación del capital aprobado en dicha Asamblea (ver Nota 44 a los Estados financieros consolidados), a ser otorgadas a gerentes y empleados de la Sociedad. En dicha Asamblea de Accionistas, los accionistas delegaron la determinación de los términos y condiciones para la emisión de dicha opción accionaria al Directorio.

Nota 43. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres

La adquisición de la propiedad de Astor San Telmo fue realizada con el objetivo de desarrollar un complejo residencial en la mayor parte del área, mientras que una pequeña parte de ella representa una propiedad de inversión que genera ingresos por alquileres. Las condiciones del contrato de alquiler existente que nos fue transferido, se encuentra valuado a valor razonable. Este contrato de alquiler es reconocido de acuerdo a lo establecido en el párrafo 50 de la NIC 17, en línea recta sobre el período de duración del contrato cuyo vencimiento operará en abril de 2018. Hemos registrado estos ingresos por alquileres en el rubro "Otros ingresos y egresos, netos", considerando que dicho contrato de alquiler no es un ingreso recurrente en el curso ordinario de los negocios de la Sociedad como desarrollador de real estate residencial.

Nota 44. Disposiciones de la Asamblea

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, los accionistas aprobaron una ampliación de capital mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad a ser colocadas por suscripción pública a ser ofrecidas en la República Argentina y/o en el exterior, considerando el contexto actual de la Sociedad y de los mercados de capitales. El aumento aprobado fue por hasta la suma de valor nominal \$ 345.000.000, es decir, de la suma de \$ 70.349.485 a la suma de hasta \$ 415.349.485, mediante la emisión de hasta 345.000.000 acciones ordinarias escriturales de un peso de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 24 por acción, las que serán ofrecidas en suscripción pública en el país y/o en el exterior. Es decir que el precio de suscripción de las nuevas acciones, esto es, el valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión, será determinado por el Directorio o por un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio delegará esa facultad, dentro del rango de prima de emisión antes indicado. A consecuencia de este aumento de capital, los accionistas aprobaron la reducción del plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las nuevas acciones a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades para aquellas sociedades que hacen oferta pública de acciones. La Dirección considera que, si se completa exitosamente, esta ampliación de capital resultarán un incremento del capital de trabajo y un mejoramiento de la situación patrimonial de la Sociedad, reduciendo asimismo la dependencia de endeudamiento externo que conlleva elevados costos financieros.

También se aprobó en dicha Asamblea una reforma de los Artículos Cuarto (Objeto), Quinto (Capital), Séptimo (Administración y Representación), Noveno (Facultades del Directorio), Décimo (Fiscalización), Décimo Primero (Asambleas), Décimo Segundo (Comité de Auditoría), Décimo Tercero (Cierre de ejercicio) y Décimo Cuarto (Disolución y Liquidación) del Estatuto Social, con el objeto principal de adaptar el mismo para encarar nuevo plan de desarrollo y crecimiento de la Sociedad, según lo mencionado en la Reseña Informativa.

Dichas modificaciones se encuentran pendientes de aprobación por parte de los organismos de contralor.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

68

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 45. Arrendamientos financieros

La Sociedad mantiene un arrendamiento financiero por la adquisición de un grupo electrógeno, que fue adquirido para instalar en el proyecto Astor Núñez.

La adquisición fue a través de un contrato con el Banco Supervielle. El valor del bien adquirido fue de \$ \$ 1.131.705. Tiene un plazo de 5 años, en 60 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa de cálculo fijada es la tasa Badlar para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados corregida en 3 puntos, con una tasa de base mínima anual de 27,19%. Bajo los términos de este contrato, no corresponde pagar rentas contingentes.

A continuación se detallan los pagos mínimos futuros que deberá cancelar:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Hasta 1 año	458.006	-
Más de 1 año y no más de 5 años	1.850.440	-
	2.308.446	-
Cargos financieros futuros	(1.199.375)	-
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	1.109.071	-

El valor razonable de pasivos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Hasta 1 año	381.079	-
Más de 1 año y no más de 5 años	727.992	-
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	1.109.071	-

Los pasivos reconocidos por esta operación de arrendamiento financiero se exponen en el rubro "Préstamos", \$ 458.006 y \$ 1.850.440 dentro del pasivo corriente y no corriente, respectivamente.

Nota 46. Aporte irrevocable con asignación específica

Con fecha 27 de septiembre de 2016 el accionista Federico Weil y la Sociedad han celebrado una carta propuesta de compromiso de Aporte irrevocable de capital, cuyo destino es la futura suscripción en acciones, que fuera aprobada por el Directorio el 30 de septiembre de 2016.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, Federico Weil transfirió a la Sociedad la suma de US\$490.000. El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la pertinente Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que resuelva el correspondiente aumento de capital, es la futura conversión en acciones y sus fondos serán utilizados por la Sociedad específica y exclusivamente para la recompra y/o rescate de los Brazilian Depositary Receipts ("BDRs") existentes representativos de acciones ordinarias de la Compañía y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

A los efectos de su capitalización, el Aporte fue convertido a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que dé tratamiento al Aporte podrá decidir su capitalización por el total o en forma parcial. En caso de rechazo del Aporte, la Sociedad deberá restituir el Aporte previo cumplimiento del régimen de oposición de acreedores contemplado por los artículos N° 204 y N° 83, inciso 3º, último párrafo, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, en el plazo dispuesto por dicha normativa. Una vez aprobada la restitución total o parcial del Aporte por la correspondiente Asamblea de Accionistas de la Sociedad, las sumas que deban restituirse al Aportante devengarán intereses a una tasa fija del doce por ciento 12 % nominal anual desde la fecha del cierre de la Asamblea hasta la fecha de su efectiva restitución. Los intereses serán pagaderos junto con la devolución del monto del Aporte.

A fecha de emisión de los presentes estados financieros dicho Aporte queda pendiente de aceptación por la Asamblea General de Accionistas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 47. Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria del capital por pérdidas acumuladas

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 102.371.694. Los Accionistas le han manifestado al Directorio sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Asimismo, durante el presente ejercicio la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas, las cuales superaban acumuladas, al 50% de su capital más el 100% de sus reservas, por lo tanto se encuentra encuadrada dentro del artículo N° 206 de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales, por lo cual está obligada a la reducción obligatoria de su capital o a recomponer su patrimonio, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

Nota 48. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016, así como los estados financieros individuales a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 11 de noviembre de 2016.

Nota 49. Hechos posteriores

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, por un monto de \$ 14.749.908, más la liquidación de intereses desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

The logo for TGLT, consisting of the letters 'TGLT' in white, bold, sans-serif font, centered within a dark blue rectangular background.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
INDIVIDUALES CONDENSADOS**

TGLT S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(Por el período de nueve meses)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	17.092.011	15.412.315
Créditos por ventas	6	9.957.974	3.680.538
Otros créditos	7	57.493.482	85.146.680
Créditos con partes relacionadas	30	57.421.871	34.740.600
Inventarios	8	1.622.723.124	1.205.164.320
Total del activo corriente		1.764.688.462	1.344.144.453
Activo no corriente			
Otros créditos	7	12.300	12.300
Créditos con partes relacionadas	30	141.348.686	90.661.810
Propiedades de inversión	35	192.575.936	45.424.451
Propiedades, planta y equipo	9	4.883.617	5.979.448
Activos intangibles	10	853.835	934.996
Activos por Impuesto Diferido	11	41.683.922	57.369.051
Inversiones permanentes	12	254.451.351	273.638.636
Total del activo no corriente		635.809.647	474.020.692
Total del activo		2.400.498.109	1.818.165.145
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	15	290.204.534	262.268.621
Préstamos	16	168.825.847	198.632.130
Remuneraciones y cargas sociales	17	13.016.299	17.092.825
Pasivos por impuestos	18	7.369.136	3.851.361
Otras cargas fiscales	19	28.723.123	12.845.707
Deudas con partes relacionadas	30	564.103.331	394.655.055
Anticipos de clientes	20	928.866.216	510.019.039
Otras cuentas por pagar	21	49.423.437	11.712.390
Total del pasivo corriente		2.050.531.923	1.411.077.128
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	15	542.283	2.109.143
Préstamos	16	153.287.024	58.717.680
Deudas con partes relacionadas	30	104.708.388	127.192.300
Otras cuentas por pagar	21	47.328.922	46.944.000
Pasivos por Impuesto Diferido	29	10.303.195	-
Total del pasivo no corriente		316.169.812	234.963.123
Total del pasivo		2.366.701.735	1.646.040.251
PATRIMONIO NETO			
Total del patrimonio neto y del pasivo		2.400.498.109	1.818.165.145

Las Notas 1 a 41 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

72

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	23	95.027.696	240.363.396	35.932.375	200.334.239
Costo de las actividades ordinarias	24	(81.944.563)	(201.927.982)	(37.847.226)	(172.065.933)
Resultado bruto		13.083.133	38.435.414	(1.914.851)	28.268.306
Gastos de comercialización	25	(32.643.222)	(17.468.871)	(12.337.382)	(7.414.177)
Gastos de administración	26	(59.581.546)	(40.839.162)	(22.148.673)	(15.997.801)
Resultado operativo		(79.141.635)	(19.872.619)	(36.400.906)	4.856.328
Resultado de inversiones permanentes		(54.067.771)	17.891.190	(28.713.860)	8.974.047
Otros gastos	10	(301.262)	(222.603)	(104.103)	(80.601)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	27	(6.997.103)	9.258.778	2.119.126	4.524.919
Ingresos financieros	27	8.315.927	9.444.012	2.584.985	969.361
Costos financieros	27	(45.066.793)	(19.399.581)	(12.722.514)	(12.858.817)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	35	94.490.190	-	94.490.190	-
Otros ingresos y egresos, netos	28	6.624.492	(1.891.307)	291.485	46.112
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(76.143.955)	(4.792.130)	21.544.403	6.431.349
Impuesto a las Ganancias	29	(36.770.244)	6.222.239	(59.354.745)	86.000
Resultado del período		(112.914.199)	1.430.109	(37.810.342)	6.517.349
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(13.066.378)	(3.162.559)	(1.850.250)	(1.493.462)
Total Otro resultado integral		(13.066.378)	(3.162.559)	(1.850.250)	(1.493.462)
Resultado integral total del período		(125.980.577)	(1.732.450)	(39.660.592)	5.023.887
Ganancia por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(1,61)	0,02	(0,54)	0,093
Diluido		(1,61)	0,02	(0,54)	0,093

Las Notas 1 a 41 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

73

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Concepto	Capital					Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Prima de emisión	Aportes irrevocables	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349.485	378.208.774	-	2.571.110	451.129.369	-	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894
Absorción de resultados no asignados (1)	-	(254.858.965)	-	2.571.110)	(257.430.075)	-	-	(4.000)	257.434.075	-
Aporte irrevocable (2)	-	-	7.452.900	-	7.452.900	-	-	-	-	7.452.900
Transacciones con los propietarios (3)	-	-	-	-	-	(19.800.843)	-	-	-	(19.800.843)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(112.914.199)	(112.914.199)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	(13.066.378)	-	-	(13.066.378)
Resultado integral del período							(13.066.378)		(112.914.199)	(125.980.577)
Saldos al 30 de septiembre de 2016	70.349.485	123.349.809	7.452.900	-	201.152.194	(19.800.843)	(34.640.778)	-	(112.914.199)	33.796.374

(1) Dispuesto por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 14 de abril de 2016.

(2) El 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable con destino específico. Ver Nota 37.

(3) Corresponde a la compra de acciones de Canfot S.A.

Las Notas 1 a 41 que se acompañan forman parte de estos estados.

74

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2015	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	(5.486.223)	(750.855)	4.000	(212.357.246)	238.025.268
Aplicación de reservas (1)	-	-	(5.486.223)	(5.486.223)	5.486.223	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	1.430.109	1.430.109
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(3.162.559)	-	-	(3.162.559)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	(3.162.559)	-	1.430.109	(1.732.450)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	-	(3.913.414)	4.000	(210.927.137)	236.292.818

(1) Aplicación de reservas aprobada por la Asamblea Ordinaria de fecha 30 de abril de 2015.

Las Notas 1 a 41 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Actividades de operación		
Resultado del período	(112.914.199)	1.430.109
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	36.770.244	(6.222.239)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	920.940	1.493.990
Depreciación de propiedades de inversión	616.716	-
Amortizaciones activos intangibles	301.262	222.603
Resultado de inversiones permanentes	54.067.771	(17.891.190)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(94.490.190)	-
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(3.739.035)	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(6.277.436)	259.729
Otros créditos	27.957.398	(15.939.903)
Créditos con partes relacionadas	(73.368.147)	(43.437.978)
Inventarios	(417.558.804)	6.476.285
Activos y pasivos por impuestos	(4.370.606)	6.460.670
Deudas comerciales	26.369.053	33.523.781
Remuneraciones y cargas sociales	(4.076.526)	(2.947.695)
Otras cargas fiscales	15.877.416	6.578.452
Deudas con partes relacionadas	109.837.984	17.900.124
Anticipos de clientes	418.847.177	(5.192.516)
Otras cuentas por pagar	27.275.485	(379.599)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(2.893.539)	(2.947.263)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de operación	(847.036)	(20.612.640)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(477.982)	(193.801)
Propiedades de inversión	(53.278.011)	(815.242)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(2.526.794)	(2.445.454)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	6.136.520	-
Pagos por compras de activos intangibles	(220.101)	(500.182)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de inversión	(50.366.368)	(3.954.679)
Actividades de financiación		
Préstamos	64.763.061	48.139.224
Aporte irrevocable	7.452.900	-
Transacciones entre accionistas	(19.800.843)	-
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de financiación	52.415.118	48.139.224
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	1.201.714	23.571.905
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	12.827.932	32.550.622
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 5)	14.029.646	56.122.527

Las Notas 1 a 41 que se acompañan forman parte de estos estados.

76

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

El 14 de octubre de 2010, la CNV ha autorizado a la Sociedad a efectuar la oferta pública de hasta 45.400.000 acciones ordinarias escriturales, con la posibilidad de ser ampliada hasta 61.800.000 acciones. Por su parte, la BCBA ha resuelto la autorización de la cotización de las acciones de TGLT S.A. con fecha 19 de octubre de 2010.

Adicionalmente, el 4 de noviembre de 2011, la Comisión de Valores de la República Federativa de Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM") concedió el registro de compañía abierta a TGLT S.A. y aprobó el programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia). Asimismo, el BM&FBovespa, el principal mercado de acciones de Brasil, autorizó la negociación de los BDRs en su panel general. Todas las acciones ordinarias y ADRs de la Sociedad son convertibles en BDRs y viceversa. El día 29 de septiembre de 2015, TGLT ha iniciado los tramites pertinentes para la cancelación de su programa de BDR nivel II y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil, y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBovespa, trámite que ha sido ratificado con fecha 7 de julio de 2016.

Los presentes estados financieros intermedios individuales condensados (en adelante los "estados financieros") al 30 de septiembre de 2016, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros individuales condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Nota 3. Actividad de la Sociedad

TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios. Este proceso comienza con la adquisición de tierras, y la gestión de la construcción, hasta las ventas y comercialización, garantizando una gestión profesional del capital de trabajo necesario en cada momento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad participa, junto a otros inversores, en diversos proyectos urbanísticos, en los que la Sociedad está a cargo del gerenciamiento integral y obtiene ingresos en conceptos de honorarios, tanto fijos como variables, por las tareas que desarrolla.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales

Los estados financieros individuales han sido confeccionados conteniendo la información requerida por las normas contables legales y profesionales vigentes (RT 26). Sin embargo, para una adecuada interpretación de la situación patrimonial, financiera y de la evolución de los resultados de la Sociedad y sus sociedades controladas, la Dirección de la Sociedad recomienda la lectura de los estados financieros individuales conjuntamente con los estados financieros consolidados precedentes.

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2015, por lo tanto, para la confección de estos estados financieros individuales se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales (continuación)

Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), según lo establecido en el Título IV, Capítulo I, Sección I, artículo b.1) de las Normas de la CNV ("N.T. 2013") aprobadas por Resolución General N° 622/13 estableció la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y sus modificatorias, que adoptan las NIIF, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública.

Los estados financieros individuales condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" ("NIC 34"), emitido por el IASB.

Los mismos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros individuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, preparados sobre la base de la RT 26 y emitidos el 8 de marzo de 2016. Los presentes estados financieros individuales corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2016 y terminado el 30 de septiembre de 2016. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2015, y presenta los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el período terminado el 30 de septiembre de 2016, comparativo con el mismo período contable precedente.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los organismos de contralor no se han expedido respecto a este tema, a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros. No obstante, debería considerarse en la lectura y análisis de los presentes estados financieros condensados intermedios la existencia de fluctuaciones sucedidas en variables relevantes de la economía ocurrida durante los últimos ejercicios.

Los presentes estados financieros individuales han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 11 de noviembre de 2016.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Caja		79.000	4.000
Bancos en moneda nacional		409.291	286.269
Bancos en moneda extranjera	34	9.488.863	1.396.048
Valores a depositar		249.999	43.999
Plazos fijos	34	3.062.365	2.584.383
Fondos comunes de inversión	34	3.802.493	6.051.016
Bonos y títulos públicos	34	-	5.046.600
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		17.092.011	15.412.315

A los fines del Estado de Flujos de Efectivo (EFE), el efectivo y equivalentes de efectivo comprende lo siguiente:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	17.092.011	57.978.838
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(3.062.365)	(1.856.311)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	14.029.646	56.122.527

78

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		272.263	411.232
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	34	5.826	4.956
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		4.101	3.264.350
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	34	9.675.784	-
Total Créditos por ventas		9.957.974	3.680.538

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
0 a 3 meses	9.957.974	2.234.146
3 a 6 meses	-	1.446.392
Total	9.957.974	3.680.538

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto al Valor Agregado		9.379.972	21.913.827
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		2.903.127	3.354.999
Seguros a devengar en moneda nacional		29.467	26.798
Seguros a devengar en moneda extranjera	34	1.398.605	744.123
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		21.791.386	32.449.124
Anticipos a proveedores de obras en moneda extranjera	34	114.750	388.200
Anticipos por compra de inmuebles		-	19.673.033
Crédito a cobrar por venta de Propiedad, planta y equipo		304.200	-
Gastos a rendir		229.581	569.741
Gastos a recuperar		14.271.281	3.406.350
Gastos a recuperar por expensas		4.376.158	839.124
Cheques rechazados a cobrar		18.200	18.200
Depósitos en garantía	34	684.450	582.300
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		99	-
Fondo de equipamiento a cobraren moneda extranjera	34	1.922.000	-
Fondo operativo a cobrar		6.006	-
Diversos		64.200	1.180.861
Subtotal Otros créditos – Corrientes		57.493.482	85.146.680
No corrientes			
Depósitos en garantía		12.300	12.300
Subtotal Otros créditos – No corrientes		12.300	12.300
Total Otros créditos		57.505.782	85.158.980

79

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

Corrientes	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Astor Palermo – Unidades terminadas	367.847.901	292.689.918
Astor Núñez	435.590.462	354.453.825
Astor Caballito	119.145.718	115.429.796
Astor San Telmo	138.231.381	1.906.673
Metra Puerto Norte	309.946.971	216.595.483
Proa	186.776.202	156.432.375
Metra Devoto	69.755.046	67.656.250
Otros proyectos	28.000	-
Astor Palermo – Deterioro de Unidades terminadas	(4.598.557)	-
Total Inventarios	1.622.723.124	1.205.164.320

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Mejoras en inmuebles propios	Showroom	Inmueble	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2016	974.182	1.363.128	1.070.936	353.478	7.813.306	2.732.142	14.307.172
Adquisiciones	175.659	219.079	-	-	2.132.056	-	2.526.794
Disminuciones	-	(6.324)	-	(353.478)	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.149.841	1.575.883	1.070.936	-	9.945.362	-	13.742.022
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2016	(410.353)	(980.923)	(856.289)	(206.261)	(5.776.982)	(96.916)	(8.327.724)
Depreciaciones	(82.313)	(166.257)	(68.320)	(58.913)	(523.292)	(21.845)	(920.940)
Disminuciones	-	6.324	-	265.174	-	118.761	390.259
Total	(492.666)	(1.140.856)	(924.609)	-	(6.300.274)	-	(8.858.405)
Valor residual al 30 de septiembre de 2016	657.175	435.027	146.327	-	3.645.088	-	4.883.617

80

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Mejoras en inmuebles propios	Showroom	Inmueble	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2015	809.623	1.037.753	853.656	334.998	5.907.483	2.732.142	11.675.655
Adquisiciones	164.559	325.375	217.280	18.480	1.905.823	-	2.631.517
Total	974.182	1.363.128	1.070.936	353.478	7.813.306	2.732.142	14.307.172
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2015	(318.256)	(867.907)	(793.865)	(93.055)	(4.416.825)	(44.053)	(6.533.961)
Depreciaciones	(92.097)	(113.016)	(62.424)	(113.206)	(1.360.157)	(52.863)	(1.793.763)
Total	(410.353)	(980.923)	(856.289)	(206.261)	(5.776.982)	(96.916)	(8.327.724)
Valor residual al 31 de diciembre de 2015	563.829	382.205	214.647	147.217	2.036.324	2.635.226	5.979.448

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	257.639	2.470.059	15.071	2.742.769
Adquisiciones	-	220.101	-	220.101
Total	257.639	2.690.160	15.071	2.962.870
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(222.604)	(1.576.899)	(8.270)	(1.807.773)
Amortizaciones	(11.678)	(288.525)	(1.059)	(301.262)
Total	(234.282)	(1.865.424)	(9.329)	(2.109.035)
Valor residual al 30 de septiembre de 2016	23.357	824.736	5.742	853.835

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2015	210.925	2.005.723	15.071	2.231.719
Adquisiciones	46.714	464.336	-	511.050
Total	257.639	2.470.059	15.071	2.742.769
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2015	(210.925)	(1.273.885)	(6.859)	(1.491.669)
Amortizaciones	(11.679)	(303.014)	(1.411)	(316.104)
Total	(222.604)	(1.576.899)	(8.270)	(1.807.773)
Valor residual al 31 de diciembre de 2015	35.035	893.160	6.801	934.996

81

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Activos por impuestos

		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		41.683.922	31.376.689
Impuesto Diferido	29	-	25.992.362
Total Activos por Impuestos		41.683.922	57.369.051

Nota 12. Inversiones permanentes

	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Canfot S.A.			
Inversiones	13	129.900.701	131.238.962
Plusvalía implícita	14	68.680.703	79.399.207
		198.581.404	210.638.169
Marina Río Luján S.A.			
Inversiones	13	22.955.715	30.859.070
Plusvalía implícita	14	21.487.412	21.487.412
		44.443.127	52.346.482
Pico y Cabildo S.A.			
Plusvalía implícita	14	10.558.985	10.558.985
		10.558.985	10.558.985
Sitia S.A.			
Inversiones	13	867.835	95.000
		867.835	95.000
TGLT Uruguay S.A.			
Inversiones (1)	31	-	-
		-	-
Total Inversiones permanentes		254.451.351	273.638.636

(1) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

82

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Información sobre partes controladas

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Valor registrado		Información sobre el ente emisor						
		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015	Según el último estado contable emitido (1)						
				Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Canfot S.A.	\$1 de 1 voto c/u	129.900.701	131.238.962	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/09/2016	53.013.275	(62.323.010)	130.984.184	100%
Marina Río Luján S.A.	\$100 de 1 voto c/u	22.955.715	30.859.070	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/09/2016	2.417.800	(3.165.380)	4.722.499	49,99%
Sitia S.A.	\$ 1 de 1 voto c/u	867.835	95.000	Ejercicio de comisiones, corretaje y comercialización de bienes y servicios	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/09/2016	100.000	803.860	903.860	95,00%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$\$U de 1 voto c/u (4)	(103.230.889)	(66.104.509)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	30/09/2016	18.778.236	(37.812.656)	(104.568.322)	100,00%
Totales		50.493.362	96.088.523							

(1) Información según estados contables confeccionados sin considerar la Resolución Técnica N° 26.

(2) Expuesto en “Deudas con partes relacionadas” dentro del pasivo no corriente.

(3) Información según estados contables confeccionados bajo NIIF.

(4) \$\$U: pesos uruguayos.

83

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Plusvalía

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Adquisiciones	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	(10.718.503)	(10.718.503)
Total	-	-	(10.718.503)	(10.718.503)
Valor residual al 30 de septiembre de 2016	21.487.412	10.558.985	68.680.704	100.727.101

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Adquisiciones	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2015	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valor residual al 31 de diciembre 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

Nota 15. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Proveedores en moneda nacional		10.703.306	13.788.200
Proveedores en moneda extranjera	34	1.669.590	592.769
Cheques diferidos		23.204.804	24.489.452
Provisión para gastos		441.321	993.922
Provisión para obras en moneda nacional		3.689.280	12.420.785
Provisión para obras en moneda extranjera	34	1.387.107	-
Seguros a pagar en moneda nacional		15.282	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	34	161.426	1.424.833
Fondo de reparo		7.114.177	2.550.849
Acreeedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	34	241.818.241	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		290.204.534	262.268.621
No corrientes			
Fondo de reparo		542.283	2.109.143
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		542.283	2.109.143
Total Deudas comerciales – Corrientes		290.746.817	264.377.764

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Préstamos

Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		20.659.438	42.503.882
Préstamos recibidos		458.006	-
Adelantos en cuenta corriente		37.375.099	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional		110.333.304	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	34	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		168.825.847	198.632.130
No corrientes			
Préstamos recibidos		1.850.440	-
Obligaciones Negociables en moneda nacional		151.436.584	58.717.680
Subtotal Préstamos – No Corrientes		153.287.024	58.717.680
Total Préstamos		322.112.871	257.349.810

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos y financiaciones:

POR EL PERÍODO / EJERCICIO	9 MESES Sep 30, 2016	12 MESES Dic 31, 2015
Saldos al inicio	257.349.810	222.956.316
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	177.110.402	168.393.604
Intereses devengados	61.527.471	54.002.662
Efectos de la variación del tipo de cambio	2.512.676	10.891.077
Adelantos en cuenta corriente	14.025.947	10.948.001
Pagos de capital	(136.383.940)	(70.213.391)
Pagos de intereses	(54.342.518)	(57.435.821)
Canje de Obligaciones negociables netos de gastos de emisión	313.023	(82.192.638)
Saldos al cierre	322.112.871	257.349.810

Ver detalle de préstamos en Nota 14 a los estados financieros consolidados.

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos a pagar	5.617.523	10.008.313
Cargas sociales a pagar	2.605.354	3.926.111
Provisión para vacaciones	4.226.946	2.594.446
Provisión para honorarios al Directorio	566.476	563.955
Total Remuneraciones y cargas sociales	13.016.299	17.092.825

Nota 18. Pasivos por impuestos

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	7.369.136	3.851.361
Total Pasivos por impuestos	7.369.136	3.851.361

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales

		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Retenciones y percepciones a depositar		1.244.596	1.041.473
Impuesto sobre los Bienes Personales		21.776	750.650
Impuesto a los Ingresos Brutos		64.721	-
Impuesto a los sellos		10.590.974	9.890.715
Impuestos provinciales		70.427	-
Impuestos municipales		1.671.174	1.162.869
Plan de pagos impuestos municipales en moneda nacional		1.117.023	-
Plan de pagos impuestos municipales en moneda extranjera	34	13.942.432	-
Total Otras cargas fiscales		28.723.123	12.845.707

Nota 20. Anticipos de clientes

		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados		976.531.047	535.684.516
Fondo de equipamiento		13.933.366	12.303.994
Fondo operativo		1.235.890	1.174.853
Impuesto al Valor Agregado		(62.834.087)	(39.144.324)
Total Anticipos de clientes		928.866.216	510.019.039

Nota 21. Otras cuentas por pagar

		Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Corrientes			
Deuda por compra de acciones	34	41.337.008	9.128.007
Acreedores varios	34	8.085.102	2.584.383
Otros pasivos		1.327	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		49.423.437	11.712.390
No corrientes			
Deuda por compra de acciones	34	44.399.000	46.944.000
Acreedores varios	34	2.929.922	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		47.328.922	46.944.000
Total Otras cuentas por pagar		96.752.359	58.656.390

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 22. Capital social

El capital social emitido suscrito e integrado de la Sociedad está compuesto por:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	70.349.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	70.349.485

La distribución de la participación en el capital de la Sociedad se detalla en la Nota 20 a los estados financieros consolidados.

Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Ingresos por entregas de bienes	80.382.083	231.153.307	32.911.210	196.544.816
Ingresos por servicios prestados	14.645.613	9.210.089	3.021.165	3.789.423
Total Ingresos por actividades ordinarias	95.027.696	240.363.396	35.932.375	200.334.239

Nota 24. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	292.689.918	-	379.837.515	459.326.791
Más:				
Costo activado en el período	154.173.423	488.104.707	25.253.380	-
Costos de los servicios prestados	2.929.123	1.842.019	604.232	757.886
Menos:				
Unidades terminadas al final del período	(367.847.901)	(288.018.744)	(367.847.901)	(288.018.744)
Total Costo de las actividades ordinarias	81.944.563	201.927.982	37.847.226	172.065.933

Nota 25. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Sueldos y cargas sociales	6.378.987	4.639.872	2.833.733	1.712.861
Otros gastos del personal	244.356	187.649	53.208	41.254
Alquileres y expensas	784.594	456.763	275.033	155.508
Honorarios profesionales	1.389.392	957.000	640.569	795.000
Impuestos, tasas y contribuciones	1.925.036	1.057.452	646.531	393.486
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	523.292	1.184.724	174.431	907.573
Movilidad y viáticos	342.547	132.153	99.892	76.999
Gastos de computación y servicios	685.095	305.252	245.974	133.708
Gastos de ventas	12.255.610	1.723.791	4.108.304	452.223
Gastos de publicidad	5.436.736	5.834.188	2.159.607	1.957.583
Gastos de oficina	293.883	229.235	108.053	74.254
Gastos de consorcio	2.227.732	713.728	963.800	713.728
Gastos de postventa	17.725	-	5.960	-
Seguros	136.574	-	20.624	-
Gastos generales	1.663	47.064	1.663	-
Total Gastos de comercialización	32.643.222	17.468.871	12.337.382	7.414.177

87

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 26. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Sueldos y cargas sociales	37.232.447	26.650.126	13.751.858	10.158.411
Otros gastos del personal	977.422	771.513	212.823	169.614
Alquileres y expensas	3.138.379	1.877.969	1.100.131	639.365
Honorarios profesionales	5.861.326	4.792.431	2.802.460	1.962.783
Honorarios al Directorio	2.189.485	1.691.865	738.780	1.369.605
Honorarios a la Sindicatura	741.600	517.658	273.400	172.553
Impuestos, tasas y contribuciones	347.606	318.906	750.606	210.343
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	397.648	309.266	136.453	60.639
Movilidad y viáticos	1.370.187	543.344	119.859	125.263
Gastos de computación y servicios	2.740.377	1.255.035	399.566	316.582
Gastos de oferta pública	1.428.838	576.332	983.889	549.738
Gastos de oficina	1.306.274	942.493	542.155	305.292
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	910.790	-	262.273	-
Seguros	939.167	556.249	74.420	(66.362)
Donaciones	-	35.975	-	23.975
Total Gastos de administración	59.581.546	40.839.162	22.148.673	15.997.801

Nota 27. Resultado financieros

	Ganancia/ (Pérdida)			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	48.526.746	21.760.104	4.048.785	8.830.404
Egresos sobre diferencias cambiarias	(55.523.849)	(12.501.326)	(1.929.659)	(4.305.485)
Total Diferencias de cambio	(6.997.103)	9.258.778	2.119.126	4.524.919
Ingresos financieros				
Intereses	6.554.252	2.023.186	2.799.468	1.261.304
Resultado por venta de inversiones transitorias	358.396	5.186.667	(214.483)	(939.641)
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	1.403.279	2.234.159	-	647.698
Total Ingresos financieros	8.315.927	9.444.012	2.584.985	969.361
Costos financieros				
Intereses	(36.398.142)	(14.284.700)	(10.625.959)	(10.678.491)
Subtotal Intereses	(36.398.142)	(14.284.700)	(10.625.959)	(10.678.491)
Otros costos financieros				
Gastos bancarios	(1.171.128)	(994.602)	(252.538)	(440.133)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(6.273.049)	(4.118.863)	(1.844.017)	(1.739.264)
Otros créditos incobrables	(44.772)	(1.416)	-	(929)
Resultado generado por instrumentos financieros	(1.179.702)	-	-	-
Subtotal Otros costos financieros	(8.668.651)	(5.114.881)	(2.096.555)	(2.180.326)
Total Costos financieros	(45.066.793)	(19.399.581)	(12.722.514)	(12.858.817)

88

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Resultado por venta de P,PyE	3.739.035	-	9.414	-
Recupero de gastos	201.182	18.300	26.541	-
Acuerdos judiciales	-	(1.100.000)	-	-
Condonación de deuda	-	(697.493)	-	15.367
Alquileres ganados (1)	3.548.726	-	1.203.361	-
Depreciación de propiedades de inversión	(616.716)	-	(616.716)	-
Rescisión de contratos	-	(88.000)	191.339	30.745
Cesión de contratos	(522.454)	(54.859)	-	-
Diversos	274.719	30.745	(522.454)	-
Total Otros ingresos y egresos, netos	6.624.492	(1.891.307)	291.485	46.112

(1) Ver Nota 27 de los Estados financieros consolidados.

Nota 29. 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Impuesto a las Ganancias	32.022.021	11.254.130
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(68.317.579)	(5.031.891)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(474.686)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(36.770.244)	6.222.239

El Impuesto Diferido al cierre de cada período y/o ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada período y/o ejercicio es la siguiente:

	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	213.133.389	181.111.368
Propiedades, planta y equipos	2.220.789	1.952.151
Ingresos diferidos	2.616.926	-
Subtotal activos por impuesto Diferido	217.971.104	183.063.519
Pasivos por Impuesto Diferido		
Costos financieros	(44.271.203)	(30.240.903)
Inventarios	(1.354.893)	(2.667.400)
Inversiones transitorias	(634.882)	(748.399)
Moneda extranjera	(148.941.754)	(123.414.455)
Propiedades de inversión	(33.071.567)	-
Subtotal pasivos por impuesto Diferido	(228.274.299)	(157.071.157)
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	(10.303.195)	25.992.362

89

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

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:

	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	26.650.384	1.677.246
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(474.686)	-
Prescripción quebranto fiscal	(40.564.048)	-
Defecto Provisión Impuesto a las Ganancias	56.772	-
Intereses	(2.292.149)	(772.501)
Honorarios al Directorio	(744.445)	(570.278)
Resultado de inversiones permanentes	(23.496.952)	6.261.917
Diferencia de conversión	4.573.232	-
Amortización de marcas	(370)	(370)
Donaciones	-	(12.591)
Gastos varios no deducibles	(477.982)	(361.184)
Impuesto a las Ganancias	(36.770.244)	6.222.239

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 30 de septiembre de 2016 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

	Pesos
Año	2016
2018	8.846.703
2019	60.744.599
2020	65.825.712
2021	77.716.375
Total	213.133.389

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 del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. La Dirección de la Sociedad considera de acuerdo a sus proyecciones, que en el presente ejercicio se cumplirán con los objetivos de finalización de la comercialización y entrega de los proyectos Forum Alcorta y Astor Palermo y de la mayor parte del Astor Núñez, generando resultados impositivos suficientes para absorber los activos impositivos con fechas prescripción 2018, ha iniciado los trámites de fusión legal e impositiva entre la Sociedad y su subsidiaria Canfot S.A. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos.

90

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

a) 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:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		153.010	2.246.592
Marina Río Luján S.A.		250	351.715
FDB S.A.		2.300.190	1.066.641
Canfot S.A.		10.078	-
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	34	87.048	74.056
		2.550.576	3.739.004
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		4.277.398	3.439.061
Canfot S.A.		15.984.967	15.562.594
Marina Río Lujan S.A.		2.291.549	9.657.449
FDB S.A.		265.488	211.751
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	34 y 1.2	25.884.013	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	34 y 1.2	3.662.448	-
		54.871.295	31.001.596
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes		57.421.871	34.740.600
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
OTROS CRÉDITOS			
FDB S.A.	1.1	46.893.646	38.634.491
TGLT Uruguay S.A.	1.1	94.455.040	52.027.319
	34	141.348.686	90.661.810
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		141.348.686	90.661.810
Total Créditos con partes relacionadas		198.770.557	125.402.410
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		35.418.354	35.418.354
		35.418.354	35.418.354
PRÉSTAMOS			
Canfot S.A.	2.1	23.792.702	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	2.1 y 34	5.188.782	-
		28.981.484	-
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Alto Palermo S.A.		335.914.235	236.645.106
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		60.287.590	60.287.590
Directores		3.129.516	686.647
		399.331.341	297.619.343

91

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

a) 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 (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Canfot S.A.		29.645	29.645
Marina Río Luján S.A.		2.691.509	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	34	9.103.935	6.202.483
FDB S.A. en moneda extranjera	34	88.547.063	55.385.230
		100.372.152	61.617.358
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		564.103.331	394.655.055
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
PRÉSTAMOS			
Canfot S.A.	2.1	-	18.474.042
Canfot S.A. en moneda extranjera	2.1 y 34	-	42.613.749
Sitia S.A.	2.2 y 34	1.477.499	-
		1.477.499	61.087.791
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES PERMANENTES			
TGLT Uruguay S.A.		103.230.889	66.104.509
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		104.708.388	127.192.300
Total Deudas con partes relacionadas		668.811.719	521.847.355

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
Canfot S.A.	Préstamos otorgados	-	(18.250.000)
FDB S.A.	Préstamos otorgados	-	(6.670.282)
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(24.195.000)	-
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	(29.400.000)	-
Canfot S.A.	Préstamos recibidos	42.542.188	-
Sitia S.A.	Préstamos recibidos	1.418.480	-
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	39.774
AGL S.A.	Cobros recibidos	2.246.792	757.996
Canfot S.A.	Cobros recibidos	3.057.142	2.639.568
Directores	Cobros recibidos	2.660.194	-
FDB S.A.	Cobros recibidos	26.230.033	54.672.076
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	991.846	1.283.860
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	240.175	-
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	(208.927)	(117.696)
Canfot S.A.	Pagos efectuados	(86.921.287)	(13.206.290)
FDB S.A.	Pagos efectuados	(4.202.136)	(18.953.100)
Otros accionistas	Pagos efectuados	(253.451)	(94.326)
Sitia S.A.	Pagos efectuados	-	(75.000)
Canfot S.A.	Pagos efectuados por terceros	-	(10.285)
Marina Río Luján S.A.	Cesión de unidades funcionales a terceros	15.975.671	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por cesión de unidades funcionales	(7.065.153)	(11.905.841)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por compra de unidades funcionales	-	-
		(56.883.433)	(9.889.546)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Sep 30, 2016	Sep 30, 2015
AGL S.A.	Servicios prestados	153.010	262.511
FDB S.A.	Servicios prestados	1.374.258	569.090
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	454.817	1.263.339
Canfot S.A.	Servicios prestados	1.139.280	1.080.000
Canfot S.A.	Resultados financieros	(8.743.303)	739.795
FDB S.A.	Resultados financieros	(2.961.780)	15.296.017
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	12.992	5.846
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	1.439.867	-
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	13.267.896	-
Sitia S.A.	Resultados financieros	(55.530)	-
Directores	Honorarios	(2.189.485)	(1.691.865)
Totales		3.892.022	17.524.733

1. Préstamos otorgados

1. Con fecha 1° de septiembre de 2013, FDB S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad, por un monto de hasta US\$ 20.000.000 el cual podrá ser pre-cancelable en cualquier momento. El vencimiento operará el 31 de diciembre del 2018. El capital desembolsado devenga un interés compensatorio a una tasa variable calculada en base a la tasa mensual de dólares estadounidenses media que establezca el Banco Central del Uruguay. Con respecto a la pre-cancelación de capital, intereses compensatorios y/o punitivos, además de ser decidida por FDB, se podrá tomar como pre-cancelación a los depósitos que los clientes de FDB realicen mediante instrucciones de ésta en las cuentas bancarias que TGLT le indique. Al 30 de junio de 2016, FDB S.A. solicitó y la Sociedad otorgó desembolsos por un total de US\$ 2.967.600 equivalentes a \$ 89.640.000.

A su vez, con fecha 2 de noviembre de 2015, TGLT Uruguay S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad, por un monto de hasta US\$ 6.000.000 el cual podrá ser pre-cancelable en cualquier momento. El vencimiento operará el 31 de diciembre del 2017. El capital desembolsado devenga un interés compensatorio a una tasa variable calculada en base a la tasa mensual de dólares estadounidenses media que establezca el Banco Central del Uruguay.

Al 30 de septiembre de 2016, TGLT Uruguay S.A. solicitó y la Sociedad otorgó desembolsos por un total de US\$ 6.000.000 equivalentes a \$ 44.037.144.

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 141.348.686 y \$ 90.661.810, respectivamente, y se expone dentro del rubro Créditos con partes relacionadas dentro del activo no corriente.

2. Con fecha 2 de marzo de 2016, Marina Río Luján S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad por un monto de hasta US\$ 2.000.000, para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto que desarrollara denominado "Venice". El capital desembolsado por la Sociedad devenga un interés compensatorio a una tasa nominal anual del 15%. Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad otorgó un primer desembolso por la suma de US\$ 650.618, venciendo la suma de US\$ 130.124 el 20 de mayo de 2017, US\$ 130.124 el 30 de abril de 2017, US\$ 128.810 el 15 de mayo de 2017, US\$ 130.124 el 14 de junio de 2017 y US\$ 131.436 el 14 de julio de 2017.

El 18 de abril de 2016 la Sociedad otorgó un segundo desembolso por US\$ 208.333 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017.

Por ultimo durante el último trimestre otorgo nuevos desembolsos por un total de US\$ 744.735 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017.

Al 30 de septiembre de 2016, el monto pendiente de cobro de dicho préstamo (capital e intereses) asciende a \$ 25.884.013, el cual se expone en el rubro Créditos con partes relacionadas corriente, no existiendo saldo que informar al 31 de diciembre de 2015.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

2. Préstamos tomados y otorgados mutuamente

3. Con fecha 22 de octubre de 2014 la Sociedad y Canfot S.A. celebraron un contrato de Cuenta Corriente Mercantil, en donde las partes se otorgan mutuamente líneas de créditos, mediante las cuales se realizaran desembolsos de dinero entre ellas, con la firma y envío de instrucción por escrito. Los montos acordados dentro de este contrato son: (a) hasta \$30.000.000 (la "Línea Pesos") y (b) hasta US\$ 1.000.000 (la "Línea Dólares"), en ambos casos en concepto de capital.

El 19 de febrero de 2016 las partes firmaron la extensión de los montos acordados en la carta oferta del 22 de octubre de 2014 llevándolos a: (a) hasta \$ 40.000.000 (la "Línea Pesos") y (b) hasta US\$ 4.500.000, en ambos casos en concepto de capital. Manteniendo las condiciones originales y siendo la nueva fecha de liquidación el 27 de enero de 2017.

Las sumas desembolsadas por cada parte bajo las Líneas de Crédito devengarán intereses compensatorios, que serán facturados trimestralmente, conforme al siguiente detalle: (i) La Línea Pesos devengará intereses compensatorios a una tasa equivalente a la Tasa BADLAR más trescientos puntos básicos nominal anual; y (ii) La Línea Dólares devengará intereses compensatorios a una tasa del ocho por ciento (8%) nominal anual.

Al 30 de septiembre de 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares y pesos asciende a \$ 5.188.782 y \$ 23.792.702, respectivamente, y se expone en el rubro "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente. Al 31 de diciembre 2015 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares y pesos asciende a \$ 42.6013.749 y \$ 18.474.042, respectivamente, y se expone en el rubro "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

4. Con fecha 1 de agosto de 2016 la Sociedad y Sitia S.A. celebraron un contrato de cuenta Corriente Mercantil, en donde las partes se otorgan mutuamente líneas de créditos, mediante las cuales se realizaran desembolsos de dinero entre ellas, con la firma y envío de instrucción por escrito. Los montos acordados dentro de este contrato son: (a) hasta \$10.000.000 (la "Línea Pesos") y (b) hasta US\$ 1.000.000 (la "Línea Dólares"), en ambos casos en concepto de capital.

Durante el mes de agosto la Sociedad ha recibido desembolsos por la suma de US\$ 95.200 equivalentes a \$ 1.418.480.

Al 30 de septiembre de 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares asciende a \$ 1.477.499, respectivamente, y se expone en el rubro "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente. No existiendo saldo que informar al 31 de diciembre de 2015.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	28.094.111	8.027.404
De 3 a 6 meses	30.328.937	21.911.141
De 6 a 9 meses	6.736.468	8.721
De 9 a 12 meses	4.444.919	585.239
Más de 12 meses	183.044.908	148.043.161
Sin plazo establecido	55.268.892	93.017.113
Vencido		
Más de 12 meses	-	18.200
	307.918.235	271.610.979

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	144.001.703	120.040.674
De 3 a 6 meses	64.140.334	137.021.742
De 6 a 9 meses	69.640.713	11.531.784
De 9 a 12 meses	57.363.105	2.500.000
Más de 12 meses	316.169.812	234.963.123
Sin plazo establecido	387.188.511	331.484.125
Vencido		
Hasta 3 meses	-	578.706
De 3 a 6 meses	-	141.928
De 6 a 9 meses	-	139.787
	1.038.504.178	838.401.869

Créditos / Activos por impuestos	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	160.485.071	89.901.944
No devengan intereses	147.433.164	181.709.035
	307.918.235	271.610.979

Tasa promedio nominal anual: **7%** **5%**

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	234.213.950	311.646.086
No devengan intereses	804.290.228	526.755.783
	1.038.504.178	838.401.869

Tasa promedio nominal anual: **29%** **25%**

Nota 32. Reclamos

Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados.

Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida

a) Los bienes de disponibilidad restringida de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016 se encuentran detallados en la Nota 31 a los estados financieros consolidados. b) Ver Nota 31.9 de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Sep 30, 2016			Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$ 623.857	15,21	9.488.863	1.396.048	
Plazos fijos	US\$ 200.024	15,31	3.062.365	2.584.383	
Fondos comunes de inversión	US\$ 250.000	15,21	3.802.493	6.051.016	
Bonos y títulos públicos	US\$ -	15,21	-	5.046.600	
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$ 383	15,21	5.826	4.956	
Deudores por ventas de unidades	US\$ 636.146	15,21	9.675.784	-	
Otros créditos:					
Seguros a devengar	US\$ 91.953	15,21	1.398.605	744.123	
Anticipo a proveedores de obra	US\$ 7.544	15,21	114.750	388.200	
Depósitos en garantía	US\$ 45.000	15,21	684.450	582.300	
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 126.364	15,21	1.922.000	-	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 5.723	15,21	87.048	74.056	
Otros créditos	US\$ 1.942.568	15,21	29.546.461	-	
Total del activo corriente			59.788.645	16.871.682	
Activo no corriente					
Créditos con partes relacionadas:					
Otros créditos	US\$ 9.293.142	15,21	141.348.686	90.661.810	
Total del activo no corriente			141.348.686	90.661.810	
Total del activo			201.137.331	107.533.492	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Sep 30, 2016			Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$ 109.052	15,31	1.669.590	592.769	
Provisión para obras	US\$ 90.601	15,31	1.387.107	-	
Seguros a pagar	US\$ 10.544	15,31	161.426	1.424.833	
Acreeedores por la compra de inmueble	US\$ 15.794.790	15,31	241.818.241	205.964.067	
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$ -	15,31	-	27.311.236	
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos impuestos municipales	US\$ 910.675	15,31	13.942.432	-	
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$ 338.915	15,31	5.188.782	-	
Otras cuentas por pagar	US\$ 6.378.249	15,31	97.650.998	61.587.713	
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$ 2.700.001	15,31	41.337.008	9.128.007	
Acreeedores varios	US\$ 528.093	15,31	8.085.102	2.584.383	
Total del pasivo corriente			411.240.686	308.593.008	
Pasivo no corriente					
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$ 96.505	15,31	1.477.499	42.613.749	
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$ 2.900.000	15,31	44.399.000	46.944.000	
Acreeedores varios	US\$ 191.373	15,31	2.929.922	-	
Total del pasivo no corriente			48.806.421	89.557.749	
Total del pasivo			460.047.107	398.150.757	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Propiedades de inversión

Ver Nota 39 a los estados financieros consolidados.

Nota 36. Reforma al Estatuto Social

Con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante Asamblea General Extraordinaria, el Directorio de la Sociedad, aprobó la modificación de los artículos quinto (Capital), séptimo (Administración y Representación), décimo primero (Asambleas) y décimo segundo (Comité de Auditoría).

Estas modificaciones surgen del acuerdo con los nuevos accionistas e incluyen (i) la actualización del monto del capital social (artículo quinto), (ii) una adecuación y ampliación de las cuestiones que requieren mayoría agravada para su aprobación a nivel Directorio y la creación de un Comité de Compensación con la reglamentación de su funcionamiento (artículo séptimo), (iii) la incorporación de la posibilidad de que los accionistas puedan participar de las Asambleas a distancia según Art. 61 de la Ley 26.831 (artículo décimo primero) y (iv) adecuaciones menores en los artículos séptimo y décimo segundo.

Con fecha 14 de abril de 2016, mediante Asamblea General Extraordinaria, el Directorio de la Sociedad, aprobó la modificación del Estatuto, dichos cambios han sido mencionados en la Nota 44 de los presentes estados consolidados.

Las modificaciones expuestas se encuentran, a la fecha de los presentes estados financieros, pendientes de inscripción ante la IGJ.

Nota 37. Aporte irrevocable

Con fecha 27 de septiembre de 2016 el accionista Federico Weil y la Sociedad han celebrado una carta propuesta de compromiso de Aporte irrevocable de capital, cuyo destino es la futura suscripción en acciones, que fuera aprobada por el Directorio el día 30 de septiembre de 2016.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, Federico Weil transfirió a la Sociedad la suma de Dólares Estadounidenses cuatrocientos noventa mil (US\$490.000). El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la pertinente Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que resuelva el correspondiente aumento de capital, es la futura conversión en acciones y sus fondos serán utilizados por la Sociedad específica y exclusivamente para la recompra y/o rescate de los Brazilian Depositary Receipts ("BDRs") existentes representativos de acciones ordinarias de la Compañía y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

A los efectos de su capitalización, el Aporte fue convertido a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que dé tratamiento al Aporte podrá decidir su capitalización por el total o en forma parcial. En caso de rechazo del Aporte, la Sociedad deberá restituir el Aporte previo cumplimiento del régimen de oposición de acreedores contemplado por los artículos 204 y 83, inciso 3º, último párrafo, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, en el plazo dispuesto por dicha normativa. Una vez aprobada la restitución total o parcial del Aporte por la correspondiente Asamblea de Accionistas de la Sociedad, las sumas que deban restituirse al Aportante devengarán intereses a una tasa fija del doce por ciento (12 %) nominal anual desde la fecha del cierre de la Asamblea hasta la fecha de su efectiva restitución. Los intereses serán pagaderos junto con la devolución del monto del Aporte.

A fecha de emisión de los presentes estados financieros dicho Aporte queda pendiente de aceptación por la Asamblea General de Accionistas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria del capital por pérdidas acumuladas

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 285.843.461. Los Accionistas le han manifestado al Directorio sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Asimismo, durante el presente ejercicio la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas, las cuales superaban acumuladas, al 50% de su capital más el 100% de sus reservas, por lo tanto se encuentra encuadrada dentro del artículo N° 206 de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales, por lo cual está obligada a la reducción obligatoria de su capital o a recomponer su patrimonio, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

Nota 39. 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 Individuales que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 12
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 24
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 34
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 25, 26 y 27

Nota 40. Disposiciones de la Asamblea

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, los accionistas aprobaron una ampliación de capital mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad a ser colocadas por suscripción pública a ser ofrecidas en la República Argentina y/o en el exterior, considerando el contexto actual de la Sociedad y de los mercados de capitales. El aumento aprobado fue por hasta la suma de valor nominal \$ 345.000.000, es decir, de la suma de \$ 70.349.485 a la suma de hasta \$ 415.349.485, mediante la emisión de hasta 345.000.000 acciones ordinarias escriturales de un peso de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 24 por acción, las que serán ofrecidas en suscripción pública en el país y/o en el exterior. Es decir que el precio de suscripción de las nuevas acciones, esto es, el valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión, será determinado por el Directorio o por un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio delegará esa facultad, dentro del rango de prima de emisión antes indicado. A consecuencia de este aumento de capital, los accionistas aprobaron la reducción del plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las nuevas acciones a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades para aquellas sociedades que hacen oferta pública de acciones. La Dirección considera que, si se completa exitosamente, esta ampliación de capital resultará un incremento del capital de trabajo y un mejoramiento de la situación patrimonial de la Sociedad, reduciendo asimismo la dependencia de endeudamiento externo que conlleva elevados costos financieros.

También se aprobó en dicha Asamblea una reforma de los Artículos Cuarto (Objeto), Quinto (Capital), Séptimo (Administración y Representación), Noveno (Facultades del Directorio), Décimo (Fiscalización), Décimo Primero (Asambleas), Décimo Segundo (Comité de Auditoría), Décimo Tercero (Cierre de ejercicio) y Décimo Cuarto (Disolución y Liquidación) del Estatuto Social, con el objeto principal de adaptar el mismo para encarar nuevo plan de desarrollo y crecimiento de la Sociedad, según lo mencionado en la Reseña Informativa.

Dichas modificaciones se encuentran pendientes de aprobación por parte de los organismos de contralor.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Hechos posteriores

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, por un monto de \$ 14.749.908, más la liquidación de intereses desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016, ni el resultado terminado en dicha fecha.

100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

(cifras expresadas en pesos argentinos)

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
2. No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32.a) a los estados financieros individuales.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32.b) a los estados financieros individuales.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2016 se expone en Nota 35 a los estados financieros individuales.
 - b) No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 30 de septiembre de 2016 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

Sociedad	Carácter	Participación	
		% Capital	% Votos
Canfot S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %
Marina Río Luján S.A.	Accionista	49,99 %	49,99 %
TGLT Uruguay S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %
Sitia S.A.	Accionista	95,00 %	95,00 %

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 20 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

6. No existen al cierre del período, ni ha habido durante el mismo, créditos por ventas o préstamos a favor de Directores, miembros de la Comisión Fiscalizadora y sus parientes hasta el segundo grado inclusive.
7. Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad posee cinco inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una participación en otro inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un terreno en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 1.620.432.802.
No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados.
8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a las Nota 4.9 y 4.12 de propiedad, planta y equipo e inventarios de los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la de presentación de los presentes estados financieros.
9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, plan y equipos.
10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 4.883.617.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

(cifras expresadas en pesos argentinos)

11. Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad mantenía inversiones permanentes por la suma de \$ 151.220.462. A dicha fecha, la Sociedad había excedido el límite previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550.

De acuerdo a lo previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 (de Sociedades Comerciales), ninguna sociedad, excepto aquellas cuyo objeto sea exclusivamente financiero o de inversión, puede tomar o mantener participación en otra u otras sociedades por un monto superior a sus reservas libres y a la mitad de su capital y de las reservas legales. Las participaciones, sea en partes de interés, cuotas o acciones, que excedan de dicho monto deberán ser enajenadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de aprobación de los estados financieros del que resulte que el límite ha sido superado.

De acuerdo a lo previsto en la Resolución General de la CNV, a los efectos del cálculo del límite establecido por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 sólo se computarán, y a su valor registrado, las participaciones en sociedades cuyo objeto social no sea complementario o integrador del objeto social de la sociedad inversora.

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

12. El valor recuperable considerado para las inversiones permanentes fue el valor patrimonial proporcional, para los bienes de cambio al costo de adquisición y/o construcción y para los bienes de uso fue el valor de utilización económica.

13. Seguros

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Edificio	Incendio edificio Astor Núñez	-	125.000
Edificio	Incendio edificio Brisario	28.210.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor Caballito	-	850.000
Edificio	Incendio edificio Metra Devoto	-	75.000
Edificio	Incendio edificio Astor Palermo	-	47.000.000
Edificio	Incendio oficina TGLT Rosario	-	330.000
Edificio	Incendio edificios alquilados	-	2.210.000
Edificio	Incendio contenido general	-	157.440
Edificio	Robo contenido general	56.000	-
Edificio	Robo contenido general	-	25.740
Edificio	Todo riesgo	-	47.485
Edificio	Daños por agua y cristales	84.000	-
Edificio	Daños por agua y cristales	-	41.300
Edificio	Gastos extraordinario	-	4.732.949
Edificio	Remoción de escombros	-	2.350.000
Instalaciones	Seguro técnico	280.000	-
Instalaciones	Seguro técnico	-	46.710
Informático	Reconstrucción de documentos	-	25.000
Informático	Robo equipos móviles y valores	-	32.000

102

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

(cifras expresadas en pesos argentinos)

13. Seguros (continuación):

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Personal	Responsabilidad civil directors & officers (D&O)	-	14.250.000
Personal	Responsabilidad civil errors & omissions (E&O)	-	7.125.000
Personal	Responsabilidad civil patronal	1.200.000	-
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Caballito	-	24.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Núñez	-	25.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Metra Puerto Norte	-	7.500.000
Integral de comercio	Consortio Astor Palermo	-	1.175.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	5.000.000
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	2.633.070	-
Caución	Ejecución de contratos	-	4.000.000
Caución	Ejecución de contratos	130.000	-
Caución	Garantía de alquiler	-	265.200

14. No existen provisiones registradas, de acuerdo al criterio de la Dirección de la Sociedad y en base a la opinión de sus asesores legales.

15. No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia, en opinión de la Dirección de la Sociedad, no sea remota o cuyos efectos patrimoniales, de ser significativos, no hayan sido contabilizados.

16. Durante el periodo se han recibido aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones. Ver Nota 37.

17. El capital social está representado por acciones ordinarias únicamente.

18. De acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, el estatuto social y la Resolución General N° 368/2001 de la Comisión Nacional de Valores debe transferirse a reserva legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital reexpresado en moneda constante. Adicionalmente el pago de los dividendos se encuentra restringido en base a lo mencionado en la Nota 21 de los Estados financieros consolidados.

103

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 - F° 74

Federico Weil
Presidente

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Directores de

TGLT S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Av. Scalabrini Ortiz 3333 - Piso 1°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INTRODUCCIÓN

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios individuales condensados adjuntos de **TGLT S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**TGLT S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (a) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2016, (b) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, (c) los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha y (d) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 41.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2015 son parte integrante de los estados financieros intermedios individuales condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **TGLT S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que incluyen (a) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016, (b) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, (c) los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha y (d) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 49.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2015 son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS – (continuación)

2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN

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

- a) Los estados financieros individuales condensados intermedios de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros individuales condensados intermedios mencionados en el apartado 1.a), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).
- b) Los estados financieros consolidados condensados intermedios de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios mencionados en el apartado 1.b), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

El Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

3. ALCANCE DE NUESTRA REVISIÓN

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe de revisión limitada sobre los estados financieros mencionados en a) y b) del apartado 1., basado en nuestra revisión, la cual se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios individuales y consolidados condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS – (continuación)

4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, según lo señalado en el apartado 3. de este informe, estamos en condiciones de informar que:

- a) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios individuales condensados de **TGLT S.A.** identificados en el apartado 1.a), no están preparados en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34;
- b) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados de **TGLT S.A.** identificados en el apartado 1.b), no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

5. ÉNFASIS SOBRE INCERTIDUMBRE

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar:

- a) La información contenida en las Notas 33.b, 38, 40 y 29 a los estados financieros intermedios individuales adjuntos, que describen las incertidumbres relacionadas con: i) bienes de disponibilidad restringida sobre los cuales se estaban renegociando ciertas condiciones; ii) la evolución del capital de trabajo y la situación patrimonial y iii) el cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan la recuperabilidad de quebrantos impositivos.
- b) La información contenida en las Notas 31.9, 44, 47 y 28 a los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, que describen las incertidumbres relacionadas con: i) bienes de disponibilidad restringida sobre los cuales se estaban renegociando ciertas condiciones; ii) la evolución del capital de trabajo y la situación patrimonial y iii) el cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan la recuperabilidad de quebrantos impositivos.

6. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados individuales y consolidados mencionados en los apartados 1.a) y 1.b) de este informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;
- b) Los estados financieros condensados intermedios individuales y consolidados mencionados en el apartado 1.a) y 1.b) de este informe, se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios individuales condensados requerida por el artículo 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y por el artículo 12 °, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

**INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE
PERÍODOS INTERMEDIOS – (continuación)**

6. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación

d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado 1.a) al 30 de septiembre de 2016 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de TGLT S.A., ascendía a \$ 1.131.709,63, siendo no exigible a esa fecha. Por otra parte, el pasivo devengado consolidado al 30 de septiembre de 2016 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 1.353.214,35 y era no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2016.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 - F° 74

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
TGLT S.A.

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Individual intermedio condensado al 30 de septiembre de 2016.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral individuales Intermedios condensados por los períodos de 9 y 3 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto individual condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- d) Estado de flujos de efectivo individual condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios individuales condensados al 30 de septiembre de 2016.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2016.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 9 y 3 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados, correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- k) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- l) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

II. ALCANCE DE LA REVISIÓN LIMITADA

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el párrafo I se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión limitada de fecha 11 de noviembre de 2016 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad" adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios individuales condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de TGLT S.A. no estén presentados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Una revisión limitada consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

III. ACLARACIONES PREVIAS

- a) Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 y a los períodos de 3 y 9 meses finalizados el 30 de septiembre de 2015 son parte integrante de los estados financieros intermedios individuales y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.
- b) El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia".

El directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

IV. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo II, y las consideraciones efectuadas en el capítulo III, estamos en condiciones de informar que los estados financieros intermedios individuales condensados de TGLT S.A. al 30 de septiembre de 2016 y sus estados financieros consolidados intermedios condensados a dicha fecha detallados en el capítulo I, han sido preparados de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550, en las normas contables vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las normas pertinentes de la C.N.V. y consideran todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento y que, en relación con los mismos, no tenemos observaciones que formular. Adicionalmente, informamos que:

- a) La Reseña Informativa contiene la información requerida por Comisión Nacional de Valores, y en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- b) La "Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires" está razonablemente presentada, en todos sus aspectos significativos, con relación a los estados contables mencionados en el capítulo I, tomados en su conjunto.
- c) Los estados contables mencionados en los apartados a) a e) del capítulo I surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- d) Los estados contables individuales de TGLT S.A. y sus estados contables consolidados se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances.
- e) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el periodo los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.

V. ÉNFASIS SOBRE INCERTIDUMBRE

Sin modificar la conclusión vertida en el apartado anterior, queremos enfatizar:

- a) La información contenida en las Notas 33.b, 38, 40 y 29 a los estados financieros intermedios individuales adjuntos, que describen las incertidumbres relacionadas con: i) bienes de disponibilidad restringida sobre los cuales se estaban renegociando ciertas condiciones; ii) la evolución del capital de trabajo y la situación patrimonial y iii) el cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan la recuperabilidad de quebrantos impositivos.
- b) La información contenida en las Notas 31.9, 44, 47 y 28 a los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, que describen las incertidumbres relacionadas con: i) bienes de disponibilidad restringida sobre los cuales se estaban renegociando ciertas condiciones; ii) la evolución del capital de trabajo y la situación patrimonial y iii) el cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan la recuperabilidad de quebrantos impositivos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2016.

Mariano Gonzalez
Comisión Fiscalizadora