

TGLT

**MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS	56
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS	57
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	58
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS	61
Nota 1. Información corporativa	62
1.1. Introducción	62
1.2. Modelo de negocios	62
1.3. Emprendimientos inmobiliarios	63
1.4. Estructura corporativa	63
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	63
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	63
3.1. Bases de preparación	63
3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	64
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	65
4.1. Normas contables aplicables	65
4.2. Bases de consolidación	65
4.3. Moneda funcional	66
4.4. Costos por préstamos	66
4.5. Impuesto a la Ganancia	67
4.6. Impuestos diferidos	67
4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	68
4.8. Impuesto a los bienes personales – Responsable sustituto	68
4.9. Propiedades de inversión	68
4.10. Propiedades, planta y equipo	68
4.11. Activos intangibles	69
4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros	69
4.13. Inventarios	70
4.14. Arrendamientos	71
4.15. Activos destinados a la venta	71
4.16. Reconocimiento de ingresos	71
4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes	72
4.18. Inversiones en Sociedades	72
4.19. Combinaciones de negocios	73
4.20. Plusvalías	73
4.21. Provisiones	73
4.22. Instrumentos financieros	73
4.23. Deudas comerciales y otras deudas	74
4.24. Cuentas de Patrimonio Neto	74
4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas	76
4.26. Efectivo y equivalentes de efectivo	77
4.27. Utilidad neta por acción	77
4.28. Distribución de dividendos	78
4.29. Información comparativa	78
Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo	78
Nota 6. Activos intangibles	80
Nota 7. Plusvalía	81
Nota 8. Inventarios	82
Nota 9. Activos por impuestos	82
Nota 10. Otros créditos	83
Nota 11. Créditos por ventas	84
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	84
Nota 13. Otras cuentas por pagar	85
Nota 14. Anticipos de clientes	85
Nota 15. Préstamos	85
Nota 16. Otras cargas fiscales	91
Nota 17. Deudas comerciales	91
Nota 18. Pasivos por impuestos	92
Nota 19. Provisiones	92
Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales	92

Nota 21. Capital social	93
Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos	93
Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias	93
Nota 24. Costos de las actividades ordinarias	93
Nota 25. Gastos de comercialización.....	94
Nota 26. Gastos de administración	94
Nota 27. Resultados financieros	95
Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos	95
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	96
Nota 30. Partes relacionadas	98
Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	100
Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida	101
Nota 33. Reclamos.....	102
33.1. Seguridad e higiene	102
33.2. Asuntos laborales	102
33.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	102
33.4. Proyecto Astor Caballito s/amparo	103
33.6. Otros reclamos	103
Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	105
34.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.	105
34.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A.	106
34.3 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.	106
Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero.....	107
Nota 36. Instrumentos financieros.....	108
Nota 37. Información de segmentos	109
Nota 38. Resultado por acción	114
Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito.....	115
Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera	117
Nota 41. Propiedades de inversión	119
Nota 42. Determinación de valores razonables	121
Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	124
Nota 44. Aporte irrevocable con asignación específica.....	124
Nota 45. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles... 125	
Nota 46. Disposiciones de las Asambleas	127
Nota 47. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)	127
Nota 48. Desconsolidación de Marina Río Luján S.A.....	128
Nota 49. Desestimación de la realización del proyecto Metra Devoto	129
Nota 50. Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública	129
Nota 51. Resolución General N° 622 de la CNV.....	129
Nota 52. Plan de opciones	130
Nota 53. Información sobre inversiones en sociedades	130
Nota 54. Aprobación de los estados financieros.....	130
Nota 55. Hechos posteriores.....	131
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES	134
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES	135
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES.....	136
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL	137
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES	140
Nota 1. Propósito de los estados financieros	141
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	141
Nota 3. Actividad de la Sociedad.....	141
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales.....	141
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	142
Nota 6. Activos intangibles	143
Nota 7. Propiedades de inversión	144
Nota 8. Inversiones en sociedades	146
Nota 9. Plusvalía.....	146
Nota 10. Información sobre partes controladas	148
Nota 11. Inventarios.....	149
Nota 12. Activos por impuestos	149
Nota 13. Otros créditos	150
Nota 14. Créditos por ventas	150
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	151
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	151
Nota 17. Otras cuentas por pagar	152
Nota 18. Anticipos de clientes	152
Nota 19. Préstamos	152

Nota 20. Otras cargas fiscales	153
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales	153
Nota 22. Deudas comerciales.....	154
Nota 23. Provisiones.....	154
Nota 24. Capital social	155
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	155
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	155
Nota 27. Gastos de comercialización.....	155
Nota 28. Gastos de administración	156
Nota 29. Resultado financieros	156
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos	157
Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	157
Nota 32. Partes relacionadas	159
Nota 33. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	164
Nota 34. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles...	165
Nota 35. Reclamos.....	166
Nota 36. Acuerdo de distracto de Astor Caballito.....	167
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera	168
Nota 38. Activos destinados a la venta	169
Nota 39. Disposiciones de las Asambleas	170
Nota 40. Resolución General N° 622 de la CNV.....	171
Nota 41. Reforma al Estatuto Social.....	171
Nota 42. Hechos posteriores.....	171
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	172



MEMORIA

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

I. PERFIL CORPORATIVO

Somos una empresa inmobiliaria integrada basada en la Argentina. Desde nuestra fundación en 2005, nos hemos centrado en el desarrollo de propiedades residenciales, y en la actualidad nos encontramos expandiendo al negocio de adquirir, desarrollar, construir y explotar bienes raíces comerciales en los sectores de oficinas y logística.

A través de nuestro modelo de negocio identificamos oportunidades atractivas de bienes raíces, compra de terrenos, diseños, desarrollos, construcciones y proyectos en el mercado de bienes raíces, y proporcionamos servicios de valor agregado especializados que mantienen o aumentan el valor de los bienes inmuebles de nuestra propiedad y nuestra clientela. A pesar de los desafíos económicos que enfrenta la Argentina, desde nuestra fundación en 2005 hemos logrado un crecimiento significativo, con un total de ventas contratadas que han sido de aumentado desde los \$161,5 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, el año anterior a nuestra oferta pública de acciones inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (el "MERVAL"), a \$1.067 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Hemos sido y continuamos siendo apoyados por importantes inversores institucionales como accionistas estratégicos, incluyendo a PointArgentum y Bienville Argentina Opportunity Fund, que actualmente poseen cada uno el 13,6% de las acciones ordinarias. Nuestra gerencia de primera línea tiene una amplia experiencia en la construcción de compañías de bienes raíces con éxito, habiendo fundado algunas de las más destacadas compañías de bienes raíces en la Argentina, como Adecoagro y Creaurban. Nuestra gerencia de primera línea ha estado con nosotros durante más de 10 años y ha desarrollado más de 600.000 metros cuadrados en 12 grandes proyectos.

El 29 de octubre de 2010, completamos nuestra oferta pública de acciones inicial y su cotización en el MERVAL, donde actualmente cotizamos bajo el símbolo "TGLT". Una parte de las acciones se vende a nivel internacional en forma de certificados de depósito globales, o GDRs, que posteriormente fue actualizado a un programa patrocinado Nivel 1 de *American Depositary Receipts*, que se negocian actualmente en el mercado *over-the-counter* de los EE.UU.

Nuestro modelo de negocios integrado se compone de dos líneas de negocio:

- **Residencial:** Desde nuestra fundación en 2005, hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. Actualmente tenemos 12 grandes proyectos residenciales en desarrollo, que constan de 95 edificios y más de 600.000 metros cuadrados, y hemos identificado varios sitios Premium sobre los que nos encontramos en el proceso evaluación de adquisición y desarrollo.
- **Comercial:** Tenemos la intención de desarrollar y adquirir estratégicamente edificios de oficinas Premium para alquiler y centros de logística de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.

Hemos desarrollado marcas de alta calidad que impulsan la demanda de nuestras propiedades y nos han permitido aumentar la rentabilidad de nuestros proyectos. En el sector residencial, nuestras marcas incluyen:

- **Forum:** Forum es nuestra marca superior, a través de la cual comercializamos nuestros proyectos de lujo. Los sitios que llevan la marca Forum suelen ser de más de 30.000 metros cuadrados con unidades típicamente varían en tamaño desde 120 a 350 metros cuadrados, adecuadas para familias de altos ingresos. Nuestros desarrollos bajo marca Forum son proyectos emblemáticos, incluyendo Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo.
- **Astor:** Astor es la marca a través de la cual nos centramos en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, incluidos los proyectos que van desde 10.000 a 25.000 metros cuadrados y las unidades suelen oscilar entre 50 a 120 metros cuadrados. Las unidades Astor suelen ser buscadas por pequeñas familias, parejas e inversores inmobiliarios. Los proyectos Astor incluyen Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo.
- **Metra:** A través de nuestra marca Metra nos centramos en el segmento de ingresos medios del mercado, con unidades que varían en tamaño de 40 a 90 metros cuadrados. Los compradores de bienes en nuestros desarrollos Metra pueden participar en un esquema de financiación cooperativa que les permite pagar sus unidades en cuotas asequibles por períodos de hasta 10 años, incluida la financiación posterior a la entrega.

Además de nuestros proyectos Forum, Astor y Metra, actualmente también desarrollamos proyectos de uso mixto, que incluyen nuestros desarrollos Venice y Brisario, con 252.680 y 133.779 metros cuadrados de superficie total potencial vendible, respectivamente, y que incluyen espacios residenciales, oficinas y locales comerciales comercializados a diferentes segmentos del mercado.

Con el objetivo estratégico de expandir las operaciones de la Sociedad al negocio de la construcción, el 19 de enero de 2018 adquirimos el 82,32% de las acciones de CAPUTO SAICYF, una de las empresas constructoras más activas y prestigiosas del país, con más de 500 obras ejecutadas en sus 80 años de trayectoria y listada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1955. A su vez, y siguiendo lo normado por la Ley de Mercado de Capitales y por la CNV, TGLT realizará oportunamente una oferta pública de adquisición obligatoria y canje voluntario de acciones dirigida a los tenedores de acciones ordinarias remanentes de CAPUTO, de forma de adquirir el 100% del capital de dicha sociedad.

Esta adquisición apunta, por un lado, a mejorar la capacidad de construcción de nuestros proyectos, haciendo más eficiente la estructura de costos, y brindándonos a su vez la posibilidad de capturar el margen de construcción en un contexto de significativa expansión de la industria. Por otro lado, nos permite colocarnos en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que presenta el crecimiento del sector de la construcción en Argentina, tanto en los segmentos de real estate como en el de grandes obras de infraestructura, incluyendo las inversiones PPP (proyectos de Participación Público-Privada).

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Modelo de negocios de TGLT

Desde nuestra fundación en 2005, hemos desarrollado proyectos de ventas residenciales multifamiliares y de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina y Montevideo, Uruguay, enfocando a segmentos de ingresos medios a altos. Actualmente tenemos 10 grandes proyectos residenciales en desarrollo, que constan de 95 edificios y más de 600.000 metros cuadrados, y hemos identificado varios sitios adicionales de primera y acciones concretas que se encuentran en proceso de evaluación para la adquisición y desarrollo.

Nuestro modelo de negocio residencial se basa en nuestra experiencia para la identificación y el desarrollo de terrenos de primera calidad y la construcción de proyectos de vivienda de alta calidad. Contamos con un equipo altamente calificado en todas las áreas clave del desarrollo inmobiliario y operaciones, incluyendo, entre otros, la identificación y adquisición de terrenos, obtención de permisos, gestión de proyectos, comercialización y ventas. La reciente adquisición de CAPUTO nos permitirá fortalecer el proceso de desarrollo en una fase clave, a través de la integración a nuestra compañía del proceso de construcción. Nuestro equipo experimentado, junto con la estandarización de nuestros procesos y nuestras herramientas sofisticadas de gestión nos permite lanzar constantemente nuevos proyectos, así como llevar a cabo con éxito un gran número de ellos en forma simultánea.

Participamos en nuestros proyectos, ya sea de forma independiente o con socios estratégicos, que en todos los casos están totalmente comprometidos con cada proyecto, en línea con los objetivos de nuestros accionistas. Al invertir en forma conjunta, seleccionamos a nuestros socios de coinversión sobre la base de su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades similares, y mantenemos el control de las propiedades.

Administramos y participamos en todos los aspectos de nuestros desarrollos inmobiliarios, desde la búsqueda y adquisición de la tierra, al diseño de productos, marketing, ventas, construcción, compra de suministros, servicios post-venta, y la planificación financiera, con la asistencia de empresas especializadas en cada etapa de desarrollo. Si bien las decisiones y el control de estas funciones permanecen a cargo de la Compañía, la ejecución de ciertas tareas que requieren mayor especialización, como ser el diseño arquitectónico, pueden ser derivadas a empresas especializadas bajo nuestra amplia supervisión.

Este modelo de negocio nos permite alcanzar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento, garantizar la gestión eficaz de capital de trabajo, y elegir el mejor socio posible para cada aspecto del desarrollo, mientras se mantiene una estructura organizativa capaz de adaptarse a los cambios en el volumen de negocio. Nuestro modelo de negocio ofrece una gestión rápida de movimiento de tierra. Cada vez que compramos un terreno, tratamos de poner en marcha las etapas del proyecto en un plazo de tres a seis meses a partir de dicha compra. Sin embargo si la escala y características de la propiedad y el proyecto lo permiten, se realiza el proyecto en etapas durante varios años, lo que permite mantener ciertas porciones para generar ganancias por su apreciación.

La tabla a continuación presenta las diferentes fases del desarrollo de nuestros proyectos residenciales, y nuestra estrategia con respecto a cada uno:

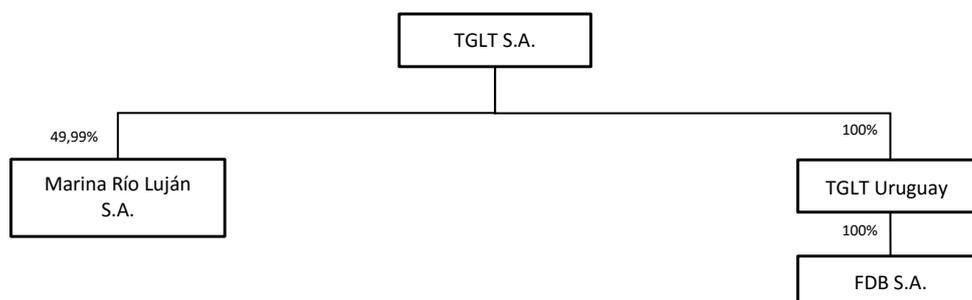
Etapas	Visión	Adquisición de Tierra	Diseño de Producto	Marketing y Ventas	Construcción	Post Construcción
Funciones	Análisis de Mercado.	Búsqueda de tierra.	Estudio de mercado y comparables.	Estrategia de marketing.	Preconstrucción.	Control de Calidad.
	Análisis de zonificación.	Análisis de Factibilidad.	Anteproyecto.	Estrategia de ventas.	Estrategia de contratación.	Adaptaciones de producto.
	Estrategia de banco de tierra.	Negociación y estructuración.	Proyecto ejecutivo.	Operación de ventas.	Licitaciones de construcción.	Servicios al cliente.
Estrategia	Manejo del riesgo.	Obtener la mejor tierra en cada submercado.	Diseñar los mejores productos en cada categoría.	Maximizar velocidad de ventas y facturación total.	Construir con la mejor calidad para cada categoría de producto.	Tener una base de clientes satisfecha y leal.
	Grandes proyectos.	Mantener una disciplina de precio.	Ingeniería de valor desde el comienzo del proceso de diseño.	Desarrollo de un portafolio de marcas reconocidas y valoradas.	Disciplina de control de costos.	Atender a todas las necesidades del cliente vinculadas a la compra del inmueble.
	Proyectos de gran escala.	Enfocarse en grandes ciudades.		Plataforma de ventas propia.	Desarrollo de relaciones de largo plazo con proveedores.	
	Ubicaciones únicas.	Consolidar un banco de tierra para 3 años de desarrollo futuro, minimizando la inmovilización de capital mediante canjes.		Evitar conflicto de canales.		
			Evitar retroceso de precios.			

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2017 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



La Compañía lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de TGLT S.A. o de sus subsidiarias. Marina Río Luján S.A. es propietaria del terreno donde se está llevando a cabo el proyecto Venice. 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, la cual lleva a cabo el proyecto inmobiliario Forum Puerto del Buceo en la localidad de Montevideo, Uruguay. El resto de los proyectos es llevado a cabo directamente por TGLT S.A.

Tal como se detalla en la Sección IV Otras Transacciones Relevantes de la presente el día 13 de octubre de 2016, el Directorio aprobó la fusión entre Canfot y TGLT, efectiva a partir del 1 de octubre de 2016.

Con fecha 19 de enero de 2018 la Sociedad adquirió el 82,32% de las acciones de CAPUTO SAICyF y, siguiendo lo normado por la Ley de Mercado de Capitales y por la CNV, realizará oportunamente una oferta pública de adquisición obligatoria y canje voluntario de acciones dirigida a los tenedores de acciones ordinarias remanentes, de forma de adquirir el 100% del capital de dicha sociedad.

Accionistas

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad a la fecha de esta Memoria, asciende a \$70.349.485. A dicha fecha el capital social inscripto en la Inspección General de Justicia asciende a \$70.349.485 y se distribuye entre los accionistas según la tabla que sigue:

Accionistas	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,6%	13.806.745	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.	5.310.237	7,5%	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)	12.920.782	18,4%	15.035.907	21,4%
TGLT S.A.	-	-	10.000	0,01%
Otros tenedores de acciones ordinarias	6.910.860	9,9%	3.424.260	4,9%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

En virtud del potencial de expansión y las necesidades de financiamiento para afrontar los desafíos futuros, la Sociedad emitió un bono convertible por US\$150 millones, siendo posible un cambio en la composición accionaria a futuro.

II. CONTEXTO ECONÓMICO**El contexto internacional**

En el plano internacional, el crecimiento se vio fortalecido durante 2017. Según estimaciones de la OECD, el producto bruto mundial creció un 3,7%, una mejora no menor respecto del 3,1% del 2016. Resulta no menos importante el hecho de que dicho crecimiento se presentó de manera simultánea en casi la totalidad de los países, con el grupo del G20 creciendo en promedio un 2,93% y proyecciones de crecimiento a su vez para 2018. No obstante, este impulso generalizado se sostiene principalmente en estímulos monetarios y fiscales, mientras que la recuperación de la inversión privada se presenta modesta aún y el crecimiento de los salarios y la productividad continúan moderados.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En los mercados financieros las vulnerabilidades aparecen desde distintos frentes, las bajas tasas de interés y la baja volatilidad en los mercados han estimulado la toma de riesgos. El endeudamiento tanto de firmas como de hogares se encuentra en niveles elevados y creciendo, lo que genera fragilidad a la hora de afrontar posibles perturbaciones económicas.

El año 2017 fue desafiante a su vez desde el frente político. Todo comenzó en 2016 con Donald Trump ganando las elecciones, seguido por el Brexit. Las corrientes nacionalistas parecieron tomar impulso en 2017 con las victorias parciales de Marine Le Pen en Francia y Geert Wilders en Holanda. Entre los eventos más importantes estuvo la escalada de tensión entre Estados Unidos y Corea del Norte y todo indica que 2018 será también un año clave, con China ganando poder e interviniendo para evitar un conflicto en la región. Las elecciones legislativas en Estados Unidos y las elecciones presidenciales en algunas de las económicas más grandes de Latinoamérica como Brasil, México y Colombia marcarán sin dudas parte de la agenda del año.

En cuanto a los mayores socios comerciales de nuestro país, el 2017 resultó mixto. China continuó con la tendencia de reducción moderada del crecimiento, con un 6,8% para 2017 según Euromonitor Internacional. El Gobierno de Xi Jinping está orientando cada vez más sus esfuerzos para reducir la inequidad, priorizando el consumo y disminuyendo la importancia relativa de mostrar tasas de crecimiento elevadas en los próximos 5 años. Este cambio, junto con una mejora en la calidad de vida de millones de chinos mantiene a ese país como el mercado de consumo más atractivo del mundo. Por su parte, Brasil comenzó en 2017 una lenta recuperación luego de haber experimentado una caída de su producto por ocho trimestres consecutivos. Una baja inflación, incluso por debajo de los objetivos del Banco Central brasileño, justificaría una política monetaria más laxa, lo que debería contribuir a consolidar la mejora en la actividad, la cual ya se está manifestando más allá del sector agrícola como fue en un principio. Luego de un repunte de las ventas minoristas, incluyendo bienes durables, automóviles y materiales de construcción, el foco –y las esperanzas– están puestas en una mejora de la inversión. El desempleo logró encontrar su techo y ya se encuentra un punto por debajo del pico de 14% que supo alcanzar a principio de año. Las proyecciones de la OECD para 2018 indican que China podría crecer un 6,3%, en línea con la mencionada moderación del crecimiento y Brasil consolidaría la recuperación con un avance de su PIB del orden del 1,9%.

La economía argentina

En una reciente publicación, el Fondo Monetario Internacional comunicó sus proyecciones para la Argentina, llegando a la conclusión de que la economía creció un 2,8% en 2017. Como explicaciones principales, la entidad destacó los progresos del Gobierno en materia de transparencia de las operaciones del sector público, junto con la corrección de múltiples desbalances. Además, explicó que hubo un fortalecimiento del consumo respecto del 2016 gracias a mejoras en los salarios reales y la disponibilidad de crédito, y que la inversión también evidenció signos positivos. Para adelante, las autoridades del organismo expresaron sus expectativas de que el crecimiento continúe consolidándose junto con una inflación en baja. Finalmente, indicaron que si bien esperan reducciones del déficit primario, el déficit financiero del 2018 será mayor al del pasado año como consecuencia de la carga de intereses de la deuda.

Por el lado de la inflación, si bien no se cumplieron las metas propuestas para el año ya que según cifras del INDEC la misma fue de 24,8% en su versión nacional, desde el equipo del BCRA se esfuerzan en comunicar que la inflación núcleo, aquella que excluye el movimiento de los precios regulados, mostró señales más alentadoras al indicar una variación de casi cuatro puntos porcentuales menos. Esta diferencia fue mucho más notoria para el mes de diciembre, donde el índice general mostró un alza de 3,1% versus un 1,7% del núcleo. Hacia fines de año, el Ministerio de Hacienda, de Finanzas y el Banco Central anunciaron conjuntamente la modificación de las metas de inflación para los próximos años. Los funcionarios explicaron el cambio desde un instrumento de banda por uno de estimación puntual y que se retrasó un año el objetivo de bajar la inflación a un dígito. De esta manera, las metas de inflación quedaron en 15%, 10% y 5% para 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

En cuanto al frente fiscal, el Gobierno tuvo un logro para mostrar. En una reciente conferencia, el Ministro de Hacienda Nicolás Dujovne informó que se sobrecumplió la meta en 0,3 puntos porcentuales del PBI, esto es, el déficit como porcentaje del PIB fue de 3,9% cuando la meta era del 4,2%. Esto es incluso teniendo en cuenta una fuerte reducción en los ingresos al fisco debido al sinceramiento fiscal, cuyo mayor impacto estuvo concentrado en el 2016, mientras que fueron los ingresos atados a la actividad interna los que tuvieron una mejor performance. En este sentido, el IVA Bruto, que aportó \$ 765.336m, un 31,2% más que en el año 2016, y el Impuesto a las Ganancias una suba del +28,2% interanual (\$ 555.023m) fueron los impuestos que registraron mayores ingresos en comparación con el año previo.

En lo que respecta a las cuentas externas, en el tercer trimestre de 2017, la cuenta corriente registró un déficit de US\$ 8.683 millones, explicado por el saldo negativo de la balanza de bienes y servicios de US\$ 4.482 millones, un débito neto de ingresos primarios de US\$ 4.158 millones y un déficit de ingresos secundarios de US\$ 44 millones. Este resultado se suma a los déficits del primer y segundo trimestre, los cuales ascendieron a US\$ 7.158 millones y US\$ 6.635 millones respectivamente.

Finalmente, según los últimos datos del INDEC, la deuda externa total ascendió al término del tercer trimestre del año a US\$ 216.351 millones, 14,6% más que en igual período del año pasado, cuando alcanzó a US\$ 188.778 millones.

La industria de bienes raíces

Comparación regional

Argentina posee un déficit estimado de aproximadamente 3,5 millones de viviendas que se estima va a aumentar a 36,000 viviendas por año. Sin embargo, la escasez de crédito para los segmentos de ingresos medios y bajos de la población, así como la limitada intervención del Estado en la promoción de la vivienda a través de subsidios en los últimos años, ha generado que gran parte de esta demanda quede insatisfecha.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A pesar de ser uno de los países con mayor PBI per cápita y mayor proporción de población urbana de América Latina, Argentina tiene uno de los déficits de viviendas más altos de la región según los últimos estudios disponibles del BID.

En Argentina, los ahorros privados son un importante motor de la inversión inmobiliaria y la construcción privada de viviendas. Creemos que los bienes raíces son percibidos en nuestro país como un instrumento de mayor calidad para la preservación del valor y/o de renta que los depósitos bancarios o valores de renta fija. Además, representan una cobertura contra la inflación y la depreciación monetaria, dado que los bienes raíces han conservado históricamente su valor en dólares, con excepción de breves períodos de tiempo que siguieron a crisis económicas. Consecuentemente, también creemos que la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los ahorristas argentinos.

Competencia en el mercado regional

El mercado de desarrollo residencial en Argentina es un mercado altamente fragmentado, integrado por pequeños y medianos emprendedores. La mayoría de los desarrolladores son empresas pequeñas, enfocadas en mercados geográficos y productos determinados, con limitado acceso a capital y con modelos de gestión fuertemente centrados en su dueño. Son pocas las empresas que fueron constituidas para desarrollar, la mayoría de los emprendimientos son encarados por empresas o profesionales vinculados a la actividad de desarrollo desde diferentes ángulos que deciden emprender, como por ejemplo, arquitectos, inmobiliarias, escribanías o empresas constructoras. Muchas de estas empresas mantienen en paralelo su actividad principal y la actividad de desarrollo.

El número de empresas que participa en los mercados en donde TGLT está presente con desarrollos multifamiliares grandes (de más de 20.000 m² vendibles) es reducido. De estos, solo un número reducido tiene acceso a inversores institucionales, siendo los más destacados Consultatio, Creaurban, Monarca, Raghsa y Vizora. Existen otros desarrolladores de grandes proyectos residenciales cuyos dueños cuentan con una amplia trayectoria y prestigio en el mercado entre los que se destacan Chacofi, Dypsa, Kineret y Obras Civiles en Buenos Aires; Aldo Latucca y Fundar en Rosario, y Weiss Szyryk Weiss en Uruguay, entre otros.

En el segmento de obras de entre 10.000-20.000 m² existen a nivel nacional unas 30 empresas que se encuentran operativas, con estructura continua y actividad constante. En el segmento de menos de 10.000 m², se puede encontrar un número mucho más grande de participantes.

En los últimos años han proliferado desarrollos que adoptaron la figura del fideicomiso al costo. Algunos desarrolladores – como Argencons – se han especializado en este modelo de negocios, en donde el financiamiento proviene de pequeños inversores que se constituyen simultáneamente en fiduciarios y beneficiarios.

Perspectiva y tendencias históricas

La performance del mercado inmobiliario se encuentra altamente influenciada por la evolución de variables macroeconómicas como inflación y variación del tipo de cambio, fluctuación del PBI, nivel de salario real y tasas de interés. La disponibilidad de crédito hipotecario es una condición clave para que la demanda de viviendas sea satisfecha apropiadamente.

El alza acelerada del nivel de precios y las variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdida de poder de compra del salario real, tensiones hacia el alza de valores de venta por la vía de los costos y presión hacia la tasa de interés. En este contexto, el lanzamiento de nuevos proyectos disminuye así como la demanda sobre el stock existente. Cabe destacar, no obstante, que la población argentina, habiendo experimentado períodos de alta inflación y devaluación en múltiples oportunidades en las últimas décadas, ha aprendido a reaccionar hábilmente frente a estos escenarios de inestabilidad que en otros países podrían generar parálisis de actividad. De hecho, entre 2003 y 2008, el PBI de Argentina creció a una tasa anual promedio superior al 8% y el mercado inmobiliario experimentó un boom de construcción aun cuando la inflación alcanzó niveles de dos dígitos.

Sin embargo, luego de la recuperación post crisis 2001 y hasta 2015, han habido dos factores importantes que han deteriorado la performance del mercado residencial, como son los controles de cambio y, principalmente, la poca profundidad en el mercado de créditos hipotecarios.

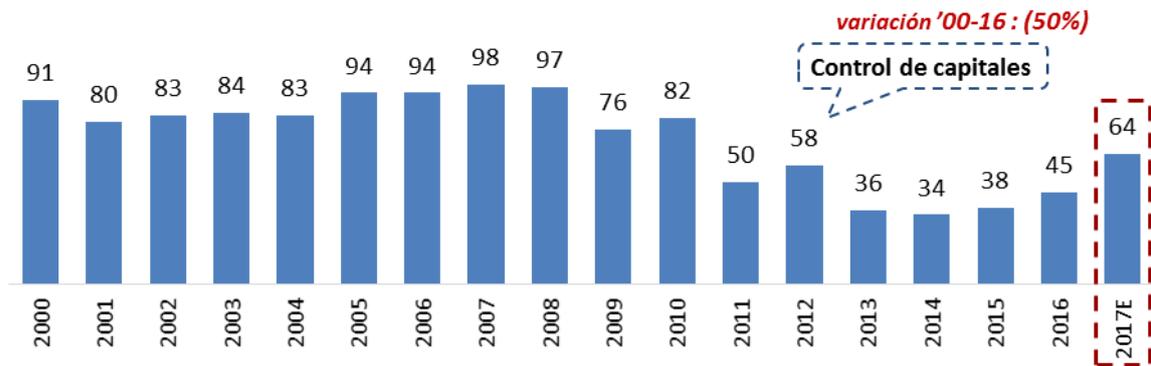
En primer lugar, el “cepo” cambiario, instaurado a partir de 2012, fue una medida que limitaba la libre compra de moneda extranjera tanto a empresas como a personas físicas para todo tipo de fines, tanto para comprar una casa como para atesoramiento. Es así que el mercado inmobiliario se vio sumamente afectado, ya que tradicionalmente fue un mercado dolarizado en el que las transacciones se solían hacer en dólar billete. A partir de esto, el mercado tuvo que adaptarse y empezar a pensar en pesos ajustados por inflación ya que la medida prohibía además la publicación de los precios en moneda extranjera. La adaptación no fue fácil, más aún por la conocida manipulación de las estadísticas oficiales de inflación desde 2007 a través del INDEC, lo cual generó la necesidad de buscar un índice alternativo de ajuste de precios. Toda esta serie de medidas y malas expectativas que se fueron agravando con el correr del tiempo, contribuyeron a que se dificulte mucho la operatividad del negocio, ya que las empresas estaban obligadas a actuar de una manera, pero el público mantuvo su concepción de precios dolarizados.

En segundo lugar, la escasez de crédito hipotecario (tratado más adelante) le ha quitado total dinamismo al mercado. Este fenómeno se debió a una falta de atención por parte del Estado en cuanto a garantizar las condiciones macroeconómicas necesarias para que el crédito a largo plazo sea viable para los bancos, principalmente creando un plan económico a largo plazo que garantice una inflación a niveles de un dígito. Debajo se observa como en uno de los períodos de mayor crecimiento de la economía argentina en toda su historia, 2003-2008, apenas se ha superado el número de transacciones inmobiliarias registradas en el año 2000.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Transacciones en la Ciudad de Buenos Aires (miles)



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Con el cambio de Gobierno, ambas medidas tan perjudiciales para el sector fueron revertidas. El cepo cambiario fue levantado en el primer mes de gestión y, más recientemente, la introducción de instrumentos UVA ha logrado que la gente pueda nuevamente volcarse hacia los créditos hipotecarios para adquirir una vivienda.

Tendencias de la demanda

El crecimiento de la población argentina, el alto porcentaje de población joven en relación al total, la caída en el número de habitantes por hogar y la preferencia de los argentinos a ser dueños de sus viviendas o comprar inmuebles como inversión seguirán contribuyendo a sostener el potencial del mercado inmobiliario argentino en las próximas décadas.

Si bien la tasa de crecimiento de la población ha ido en descenso en línea con la mayor parte de los países de desarrollo intermedio, la población argentina presentó una tasa de crecimiento del 1,0% en la última década la cual se espera se mantenga por los próximos años, según el INDEC. Asimismo, la edad mediana de los argentinos es de 31 años, muy por debajo de la de los países desarrollados (Italia 43,3, España 41,1, Francia 39,4, Australia 37,3, Estados Unidos 36,7), mientras que el 60% de los habitantes tiene una edad menor a 35 años, según el censo 2010 realizado por el INDEC. Esta población joven representa una sólida fuente de demanda de viviendas hacia el futuro.

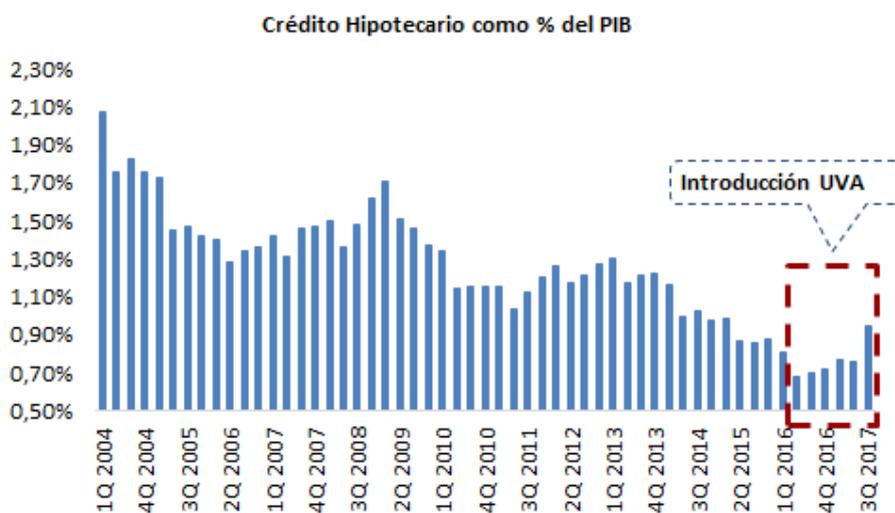
MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Crédito Hipotecario

Hasta la crisis del 2001, Argentina había sido un país pionero en América Latina desarrollando un dinámico mercado primario y secundario de hipotecas. Las primeras securitizaciones de hipotecas en América Latina se realizaron en Argentina y hacia fines de la década del '90 diversos grupos de inversores participaban activamente en este mercado de cédulas hipotecarias, incluyendo fondos de pensión, compañías aseguradoras, consejos profesionales, entidades financieras e inversores minoristas. En diciembre de 2000, la penetración de hipotecas llegaba al 6% del producto bruto interno, superando los actuales niveles de penetración hipotecaria de países como Brasil. Sin embargo, luego de la crisis, los bancos disminuyeron drásticamente la generación de hipotecas en favor de otros productos de mayor rentabilidad y menor tenor como las tarjetas de crédito o los préstamos personales.

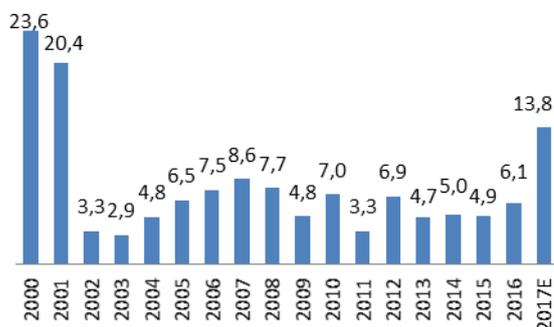
Como ya se mencionó, el Gobierno actual ha comenzado a tomar medidas específicamente pensadas para estimular la actividad inmobiliaria, entre las más importante se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA. Hasta el momento, este instrumento ha sido muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes como se muestra en el gráfico a continuación:



Fuente: INDEC y BCRA

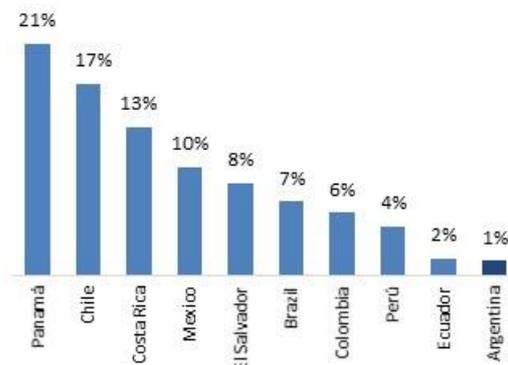
Si la penetración de hipotecas en Argentina regresase a los niveles del año 2000 se podrían financiar casi 463 mil viviendas, y si se alcanzaran los niveles de México o Chile podrían financiarse por año 748 mil y 1,3 millones de viviendas, respectivamente. Esto ayudaría en gran medida a reducir el déficit habitacional de más de 3 millones de hogares en Argentina.

Total de hipotecas en Capital Federal (miles de hipotecas)



Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina

Mercado de Créditos Hipotecarios (como % del PBI)



Fuente: Banco Interamericano de Desarrollo

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Tendencias principales

- **Minimización del tiempo de desplazamiento hacia su lugar de trabajo.** El crecimiento explosivo que ha tenido el desarrollo de barrios cerrados durante las últimas dos décadas no ha sido acompañado por infraestructura vial ni transporte público que mitigue el aumento del tráfico vehicular. Como consecuencia el tiempo de traslado desde y hacia los centros laborales ha aumentado considerablemente, poniendo en una disyuntiva a quienes han migrado hacia los suburbios: el espacio y el verde versus el tiempo de traslado.
- **La seguridad como elemento central en la decisión de compra de vivienda.** Desde principios de la década del 90 el segmento de mayor poder adquisitivo ha privilegiado viviendas que ofrezcan seguridad. En los últimos años la tendencia también se vio reflejada dentro de las ciudades, donde los complejos de viviendas que ofrecen seguridad perimetral y vigilancia permanente cotizan por sobre productos de similares características pero sin seguridad.
- **Los servicios han pasado a formar parte indispensable de la oferta de viviendas de alta gama.** Crecientemente los desarrollos multifamiliares ofrecen servicios complementarios a las viviendas *amenities* que típicamente incluyen espacios para actividades deportivas, recreativas y servicios de hotelería. Los nuevos edificios de alta gama suelen ofrecer dentro de sus *amenities*: gimnasio con vestuarios, sauna, salón de usos múltiples, piscina, jardines privados y seguridad las 24 horas.
- **Las ciudades ribereñas argentinas han revertido la tendencia de crecer a espaldas del río.** Históricamente las ciudades argentinas han destinado las franjas costeras a usos urbanos no residenciales, fundamentalmente portuarios e industriales. Desde principios de la década del 90 las ciudades ribereñas de Argentina han rescatado e integrado las zonas costeras para el uso residencial y recreativo, volviendo a valorar la costa de los ríos por sobre de las zonas mediterráneas. Ciudades como Buenos Aires (Puerto Madero, costa de Olivos, costa de Tigre), Rosario (Puerto Norte) y Neuquén han visto florecer nuevas franjas urbanas con un gran éxito inmobiliario.

Nuestra visión

A lo largo de las dos últimas décadas, el desarrollo de viviendas en los mercados latinoamericanos ha crecido exponencialmente, gracias a los programas gubernamentales de financiamiento de viviendas, la profesionalización de las compañías de desarrollo inmobiliario y el acceso de éstas a los mercados de capitales. Brasil, México y Chile experimentaron un boom en sus respectivos mercados inmobiliarios en el mismo período. Estos países han creado las condiciones necesarias para que las partes del sector privado respondan al déficit habitacional. México tiene un déficit estimado de 7,5 millones de hogares, mientras que en Brasil el déficit es de 18,9 millones. Estas cifras han ido decreciendo gradualmente en los últimos años, mayormente gracias a la creación y al crecimiento de las grandes compañías de desarrollo residencial.

Esta transformación ha sido impulsada por la facilidad que comenzaron a tener tanto desarrolladores como los compradores para acceder al financiamiento bancario. En estos mercados, los gobiernos han sido exitosos en impulsar fuertemente el negocio inmobiliario creando programas de crédito a la vivienda accesibles para todos los niveles socioeconómicos, manejados por agencias gubernamentales (Infonavit en México o Caixa Econômica Federal en Brasil). Por otra parte, las compañías del sector privado que ya tenían acceso a los mercados de capitales han sido capaces de atender a esta nueva demanda.

Creemos que en el nuevo escenario económico iniciado a comienzos de 2016, con mayor disponibilidad de créditos, estabilidad y apertura comercial, resultará en mayores oportunidades para la industria inmobiliaria. Asimismo, con una mejora en el mercado de créditos hipotecarios, más personas serán capaces de acceder tanto a la primera casa como a un nuevo y mejor hogar, impulsando de esta manera los precios al alza.

En virtud del potencial de expansión y las necesidades de financiamiento para afrontar los desafíos futuros, la Sociedad emitió un bono convertible por US\$150 millones. De acuerdo con las políticas contables, la opción de conversión fue reconocida como un instrumento del patrimonio neto de la Sociedad, fortaleciendo la base de capital. Entre los objetivos de los fondos se encuentran la posibilidad de fortalecer su posición en el mercado residencial e ingresar al mercado de propiedades comerciales mediante la adquisición y desarrollo de un portafolio rentable de oficinas. 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. En este sentido, la reciente adquisición de un terreno en Catalinas por US\$40,5 millones es un paso más en el camino de aprovechar oportunidades de negocio en zonas con alto potencial comercial.

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.

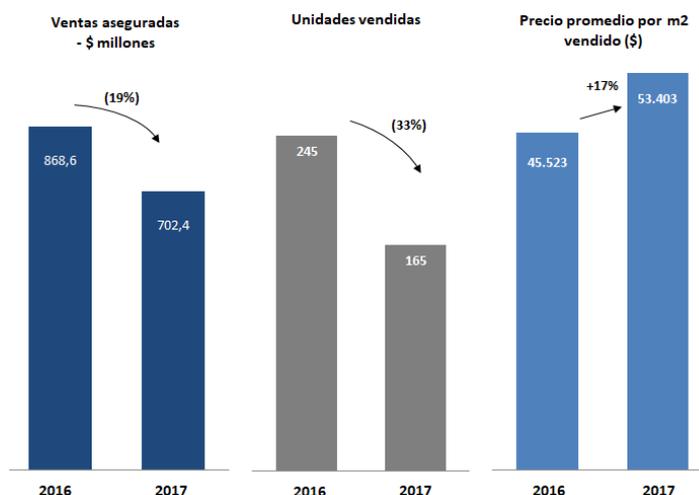
MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

III. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

Ventas Aseguradas

En un año marcado por la emisión del Bono Convertible por US\$ 150 millones a inicios del tercer trimestre, lo cual nos permitió ajustar nuestra estrategia comercial e incrementar los precios entre un 15% y un 20% en la mayoría de los proyectos con el objetivo de maximizar la creación de valor de nuestro portfolio actual y ampliar nuestros márgenes, las ventas aseguradas alcanzaron los \$702,4 millones, un 19% por debajo del nivel de ventas del año 2016, principalmente explicado por el menor stock de unidades, habiéndose agotado prácticamente los proyectos Forum Alcorta, Astor Palermo y Astor Núñez, e impulsadas por las sólidas performances de Forum Puerto del Buceo y, principalmente, Astor San Telmo.



MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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	48.281
Unidades vendibles	452	154	337
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 390	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	431,5	1.128,1	US\$ 143,5
VPV lanzado (millones de \$)	431,5	1.128,1	US\$ 143,5
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	52.639	39.763	38.206
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	79%
Unidades Vendidas al 31/12/17	452	154	269
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	80%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 370	Cocheras: 320
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	431,5	1.108,3	US\$ 99,9
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	70%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	8,7	US\$ 17,1
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	77%
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	100%	99%	74%
Etapas	Entrega	Entrega	En construcción Etapa 2

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ASTOR:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Ciudad de Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	20.368	28.997
Unidades vendibles	210	298	435
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 273 Cocheras comerciales: 22	Cocheras: 309
VPV total estimado (millones de \$)	394,0	586,0	1.449,8
VPV lanzado (millones de \$)	394,0	586,0	1.449,8
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	14.763	20.291	14.492
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	50%
Unidades Vendidas al 31/12/17	210	297	238
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	55%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Cocheras residenciales: 186 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 246 Cocheras comerciales: 22	Cocheras: 182
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	392,3	573,6	640,8
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	44%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	31,8	21,3	268,9
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	98%	96%	-
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	99%	97%	-
Etapa	Entrega	Entrega	En construcción

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

COMPLEJOS URBANÍSTICOS Y METRA:

Proyecto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (1)
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2011	2011	2007
Terreno (m2)	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	68.613	65.166	53.053
Unidades vendibles	1299	510	639
Otras unidades vendibles	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 527 Guarderías náuticas y marinas: 38
VPV total estimado (millones de \$)	3.380,9	4.064,5	2.586,4
VPV lanzado (millones de \$)	1.087,4	-	1.328,6
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	13.796	-	21.924
% del total lanzado	61%	0%	64%
Unidades Vendidas al 31/12/17	266	-	320
% del total lanzado	62%	0%	68%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Cocheras: 169	-	Cocheras: 294 Guarderías náuticas y marinas: 18
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	666,0	-	613,8
% del total lanzado	61%	0%	46%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	32,7	-	21,1
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	22%	-	51%
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	25%	-	51%
Etapa	En construcción Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1

(1) Información relacionada con Venice se expone al 100%. En este cuadro la participación de TGLT S.A. en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo del proyecto, es del 50%.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

OTRAS TRANSACCIONES RELEVANTES

Adquisición de acciones de Caputo S.A.I.C. y F.

El día 19 de enero del 2018 la Sociedad ha adquirido de ciertos accionistas de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (los "Vendedores" y "Caputo", respectivamente) un total de 138.267.489 acciones ordinarias escriturales, de valor nominal \$1 y un voto cada una, representativas del 82,32% del capital social y de los votos de Caputo (las "Acciones"), de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa de acciones que rigen la mencionada transacción (los "Documentos de la Transacción" y la "Transacción", respectivamente). En consecuencia, en virtud de la Transacción, la Sociedad se ha constituido en controlante directa de Caputo.

El precio acordado fue de US\$ 0,7914 por Acción (lo que equivale a \$15,116 por Acción), lo que representa un valor total de US\$ 109.424.891 (lo que equivale a \$ 2.090.051.363,7) por las Acciones. El 48,90% del Precio ha sido abonado el día de la transacción, mientras que el saldo restante será abonado de la siguiente forma: (a) un 25,92% del Precio, el 19 de enero de 2019; y (b) el restante 25,18% del Precio, el 19 de enero de 2020. El Precio se encuentra sujeto a posibles ajustes ulteriores, en los términos previstos en los Documentos de la Transacción.

En garantía del pago del saldo remanente del Precio, la Sociedad ha otorgado a los Vendedores una prenda en primer grado de privilegio sobre las Acciones y, posteriormente, se constituirá en su favor una garantía bancaria a primer requerimiento o standby letter of credit.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y normas aplicables de la CNV, el 26 de enero de 2018 TGLT ha promovido una oferta pública de adquisición obligatoria en efectivo y una oferta pública de canje voluntario de acciones (ambas ofertas, conjuntamente, la "Oferta") dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$1 cada una y un voto por acción.

La Oferta consta de (i) una oferta pública obligatoria de adquisición de las Acciones a un precio por Acción que se pagaría en efectivo (la "Oferta Pública de Adquisición Obligatoria"), y (ii) una oferta pública voluntaria de canje de las Acciones por acciones ordinarias de TGLT, a la relación de canje que oportunamente se determine (la "Oferta Pública de Canje Voluntario").

Los tenedores de las Acciones podrán elegir participar de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria y/o de la Oferta Pública de Canje Voluntario y/o mantener sus tenencias de Acciones.

La Oferta Pública de Adquisición Obligatoria no estará sujeta a condiciones de cantidades mínimas o máximas de acciones a adquirir, y se mantendrá cualquiera sea el número de aceptaciones recibidas. La Oferta Pública de Canje Voluntario se hará por hasta un monto de acciones tal que cubrirá todas las solicitudes bajo la Oferta Pública de Canje Voluntario, incluso para el caso que todos los tenedores de Acciones optaren por la Oferta Pública de Canje Voluntario; a tal efecto, la Asamblea podrá autorizar la suspensión del derecho de preferencia con respecto a las acciones de TGLT a ser ofrecidas bajo la Oferta Pública de Canje Voluntario.

La Oferta es de aceptación voluntaria por los accionistas de Caputo.

1) Precio de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria

Como única contraprestación y de acuerdo a las pautas establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y en las Normas de la CNV, el Oferente ofrece abonar a los tenedores que decidan participar en la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria un precio fijo de US\$ 0,7914 por Acción (el "Precio"), el que será pagado en pesos mediante conversión al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día hábil inmediatamente anterior al día de lanzamiento de la Oferta (el cual tendrá lugar una vez que la Oferta sea autorizada por la CNV). El Precio podrá ser modificado, siempre que así lo permita la normativa vigente, lo cual será oportunamente informado en el prospecto y en los documentos de la Oferta.

En cumplimiento de lo requerido por el artículo 98 de la Ley de Mercado de Capitales, la Comisión Fiscalizadora y el Comité de Auditoría de la Sociedad se han expedido sobre el Precio, expresando que el mismo resulta razonable y equitativo.

Asimismo, para la determinación del Precio, el Oferente contó con la opinión de dos evaluadoras independientes, Quantum Finanzas S.A. y Finanzas y Gestión S.A., conforme lo indicado en el artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título III de las Normas de la CNV. Esas opiniones fueron presentadas el pasado 26 de enero a la CNV conjuntamente con la Oferta y se encuentran a disposición del público inversor en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (AIF) y en los sistemas habituales del BYMA (incluyendo el boletín diario publicado por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires) y el Mercado Abierto Electrónico.

El Oferente ha informado que el precio que se acordó pagar a los Vendedores bajo los Contratos de Compraventa en el marco de la Transacción fue de US\$ 0,7914 por acción de Caputo; el que, convertido al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día 18 de enero de 2018 (día hábil inmediatamente anterior a la fecha de cierre de la Transacción), resultaba equivalente a \$15,116 (Pesos Quince con Ciento Dieciséis milésimos) por acción de Caputo. El Oferente confirma que, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, el precio que se pague en el marco de la Oferta

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

de Adquisición en Efectivo en ningún caso será inferior a dicho precio pagado a los Vendedores bajo los Contratos de Compraventa ni al precio promedio de las Acciones durante el semestre inmediatamente anterior al del anuncio de la Oferta.

2) Oferta Pública de Canje Voluntario

Como única contraprestación por la participación de los tenedores de Acciones en la Oferta Pública de Canje Voluntario, TGLT entregará acciones de TGLT a cambio de las Acciones, a una relación de canje que será oportunamente fijada por el Directorio de TGLT, de acuerdo a los parámetros que resuelva la Asamblea (la "Relación de Canje").

La Oferta Pública de Canje Voluntario es una alternativa que la Sociedad ofrecerá voluntariamente a los tenedores de Acciones. En consecuencia, la Relación de Canje que oportunamente establezca el Oferente no requerirá de aprobación por parte de la CNV, ni será pasible de las impugnaciones previstas en el artículo 98 in fine de la Ley de Mercado de Capitales.

3) Condiciones de la Oferta

La Oferta está condicionada a que se verifiquen, entre otras condiciones que se detallarán en el Prospecto, las siguientes condiciones:

- Que no se produzca la resolución de uno o más de los Contratos de Compraventa.
- Que se obtenga y mantenga la autorización de la CNV para realizar la Oferta en los términos formulados por TGLT.

4) Plazo y términos para aceptar la Oferta

El plazo para aceptar la Oferta, el procedimiento y los restantes términos y condiciones definitivos de la Oferta serán informados mediante avisos en y mediante la publicación del Prospecto, todos los que serán publicados una vez obtenidas las autorizaciones necesarias y cumplidas las condiciones para que la Oferta se realice.

5) Otras consideraciones

De acuerdo a lo que ha sido informado con anterioridad, y con la intención de brindar toda la información relevante, el Oferente informa que se encuentra evaluando la posibilidad, con posterioridad al perfeccionamiento de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria y la Oferta Pública de Canje Voluntario, de fusionar a Caputo con TGLT, siendo TGLT la sociedad absorbente, todo lo cual será, una vez concluido el análisis exhaustivo, sometido a consideración de los directorios y asambleas de accionistas de ambas sociedades.

La información aquí contenida tiene solamente propósitos informativos y no constituyen ni deberán ser interpretados como una oferta de adquisición o de canje de acciones ni una invitación a transferir acciones (incluyendo sin limitación las Acciones). Los términos y condiciones definitivos de la Oferta serán descriptos en el Prospecto y en cualquier otro documento relativo a la Oferta, una vez que se obtengan las aprobaciones y autorizaciones necesarias.

Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública.

El día 26 de octubre TGLT S.A. resultó ganadora de la subasta pública Nº 33/17 Proyecto "Catalinas Norte" de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Estado Nacional Argentino, respecto del inmueble ubicado en Avenida Eduardo Madero s/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38 – Parcela 4, identificados como CIE: 0200012321) de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados (el "Inmueble").

La Sociedad ofreció la suma de Dólares Estadounidenses cuarenta millones quinientos mil (US\$40.500.000) por el Inmueble. La adjudicación del Inmueble fue aprobada por el Jefe de Gabinete de Ministros el 1 de febrero de 2018.

La adquisición del Inmueble conlleva el cargo de construir en él una estructura de carácter permanente con una superficie cubierta de conformidad a la zonificación que corresponda al Inmueble, que debe ser iniciada antes de los 3 años y completada antes de los 5 años a contar, en ambos casos, desde la escritura traslativa de dominio a favor de la Sociedad.

Operaciones con partes relacionadas.

El 7 de julio de 2017 el Directorio de la Sociedad resolvió, en el marco de la emisión de las obligaciones negociables convertibles en acciones de la Sociedad, aprobar la celebración de un contrato de registración ("Registration Rights Agreement") entre la Sociedad y sus accionistas Federico Nicolás Weil, Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP y PointArgentum Master Fund LP ("PointArgentum"). En virtud de este contrato, PointArgentum tendrá el derecho de requerir a la Sociedad que haga sus mejores esfuerzos para obtener la oferta pública (registración), en los Estados Unidos de América y/o en la República Argentina, de los valores negociables emitidos por la Sociedad que PointArgentum le indique.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En reunión de Directorio de la Sociedad de fecha 7 de julio de 2017 se resolvió aprobar la celebración entre la Sociedad y su accionista PointArgentum Master Fund LP (“PointArgentum”) de un acuerdo marco que contiene los lineamientos generales para la co-inversión en proyectos de real estate (el “Acuerdo de Co-Inversión”); cuya entrada en vigencia se encontraba condicionada a que PointArgentum suscriba, como mínimo, un cierto monto de las obligaciones negociables convertibles de la Sociedad cuya emisión fuera aprobada por Asamblea de fecha 20 de abril de 2017.

En virtud de este Acuerdo de Co-Inversión, y solo para aquellos casos en que la Sociedad tuviere necesidad de, o considerare conveniente, contar con un co-inversor en un nuevo proyecto de real estate en Argentina o Uruguay (el “Proyecto RE”) (a) PointArgentum tendrá un derecho de primera opción para participar como co-inversor de la Sociedad en dicho Proyecto RE; (b) en caso de que PointArgentum ejerciere dicha opción, PointArgentum y la Sociedad suscribirán los acuerdos particulares referentes al Proyecto RE y conformarán una sociedad de objeto específico para el desarrollo y explotación de dicho proyecto; y (c) la Sociedad tendrá derecho a prestar servicios de desarrollo y servicios operativos a tal Proyecto RE, a cambio del pago de una compensación a ser pactada por las partes para cada Proyecto RE en particular, para la cual se establecen lineamientos generales en el Acuerdo de Co-Inversión.

Finalizada la suscripción de las mencionadas obligaciones negociables PointArgentum ha superado el mínimo mencionado, entrando en vigencia el acuerdo.

Modificaciones al Acuerdo de Accionistas.

Con fecha 10 de julio de 2017 TGLT S.A. informó que, de conformidad con lo previsto en el apartado (h) del artículo N° 99 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en relación al convenio de accionistas instrumentado mediante la “Oferta Irrevocable de Acuerdo de Accionistas N° 001-2015” de fecha 27 de mayo de 2015; el día 7 de julio de 2017, los accionistas Federico Nicolás Weil, Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP y PointArgentum Master Fund LP (los “Accionistas”) celebraron un acuerdo de reforma al Acuerdo.

Las reformas dispuestas por los Accionistas en el Acuerdo se encuentran relacionadas a:

- i. Derechos de primera oferta para transferencia de acciones.
- ii. Derechos para designación de miembros y Presidente del Directorio.
- iii. Ampliación del universo de asuntos que deben ser aprobados por el voto de una mayoría especial de los miembros del Directorio.
- iv. Ampliación del universo de asuntos correspondientes a la competencia de la asamblea de accionistas que deben ser aprobados por el voto unánime de los Accionistas que tengan una participación en la Sociedad igual o superior a la Participación Base.
- v. Derechos para designación de miembros de la Comisión Fiscalizadora.
- vi. Derechos para designación de miembros del Comité de Compensación.
- vii. Designación de CEO, el CFO y el COO de la Sociedad.
- viii. Designación de auditores externos de la Sociedad.
- ix. Participación accionaria mínima para formar parte del acuerdo.
- x. Modificaciones a la cláusula de exclusividad y no competencia aplicable al Accionista Federico Nicolás Weil.

Asimismo, los Accionistas se han obligado a reformar el Estatuto Social de forma tal que el nuevo texto ordenado del Estatuto Social refleje los cambios acordados en la reforma al Acuerdo; comprometiéndose, a tal efecto, a convocar una asamblea extraordinaria de accionistas de la Sociedad.

Aumento de Capital.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad (la “Asamblea”) aprobó ratificar el aumento del capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 14 de abril de 2016 por hasta la suma de valor nominal Pesos trescientos cuarenta y cinco millones (\$345.000.000), es decir, de la suma de Pesos setenta millones trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (\$70.349.485) a la suma de hasta Pesos cuatrocientos quince millones trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (\$415.349.485), mediante la emisión de hasta trescientos cuarenta y cinco millones (345.000.000) acciones ordinarias escriturales de Peso uno (\$1) 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.

El día 28 de febrero de 2018, los accionistas de TGLT S.A., en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, aprobaron:

- I) (a) Aumento de capital de la Sociedad por hasta un valor nominal de Pesos Veinticinco Millones (\$25.000.000), a fin de emitir hasta veinticinco millones (25.000.000) de nuevas acciones ordinarias, en igualdad de condiciones que las acciones actualmente en circulación de la Sociedad, a ser colocadas bajo la Oferta de Canje, y a ser integradas en especie mediante la transferencia a la Sociedad de acciones de Caputo; (b) Relación de canje para la Oferta de Canje: Precio TGLT/ Precio Caputo, donde (A) el “Precio TGLT” será (i) el precio por acción de TGLT S.A. que el Directorio establezca para la suscripción de las acciones a ser emitidas; o (ii) en caso de no llevarse a cabo dicha emisión en forma previa o simultánea con la emisión de las acciones bajo la Oferta de Canje, el precio promedio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad durante los diez (10) días previos a la apertura del período de recepción de aceptaciones para la Oferta de Canje; y (B) el “Precio Caputo” será el precio por acción fijado para la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria; (c) Delegación en el Directorio, por el plazo de dos años, la determinación de los términos y condiciones de la emisión de las Acciones para el Canje; (d)

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Suspensión del derecho de preferencia en la suscripción de las Acciones para el Canje, en los términos del artículo 197 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (la "Ley General de Sociedades"), aclarándose que respecto a esta cuestión la Asamblea sesiona como asamblea extraordinaria e informándose que el Comité de Auditoría de la Sociedad se expidió respecto de esta cuestión en su informe de fecha 25 de enero de 2018, concluyendo que se cumplen los requisitos legales en relación con la suspensión del derecho de preferencia, incluyendo los recaudos establecidos en el artículo 197 de la Ley General de Sociedades.

II) (a) Ratificación del aumento del capital social aprobado por las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de fecha 14 de abril de 2016 y 20 de abril de 2017, ampliándolo hasta un valor nominal de Pesos Quinientos Cincuenta Millones (AR\$ 550.000.000). mediante la emisión de hasta quinientos cincuenta millones (550.000.000) acciones ordinarias en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión, para ser ofrecidas en suscripción pública en una o más oportunidades en el país y/o en el exterior, a ser integradas en efectivo, y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$10 (Pesos diez) y un máximo de \$35 (Pesos treinta y cinco) por Nueva Acción, según lo determine el Directorio de la Sociedad por delegación de la presente Asamblea o por un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio delegará esa facultad (las "Nuevas Acciones"); (b) Ratificación de la delegación oportunamente hecha en el Directorio, por el plazo de dos años y con facultades de subdelegar en uno o más de sus integrantes o en uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad, para la determinación de los términos y condiciones de la emisión de las Nuevas Acciones; y (c) Limitación del derecho de preferencia en la suscripción de las Nuevas Acciones a diez (10) días, en los términos del artículo 194 de la Ley General de Sociedades, aclarándose que con respecto a esta cuestión la Asamblea sesiona como asamblea extraordinaria e informándose que el Comité de Auditoría de la Sociedad se expidió respecto de esta cuestión en su informe de fecha 25 de enero de 2018, concluyendo que dicha reducción resultaba razonable.

Autorización de venta acciones propias.

La Asamblea celebrada el día 20 de abril de 2017 aprobó autorizar la venta de las 10.000 acciones propias en cartera de la Sociedad sin realizar la oferta preferente a los accionistas en función de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en los términos establecidos en el artículo 221 de la Ley N° 19.550 considerando que dicha cantidad de acciones representa el 0,014% del capital social de la Sociedad.

Emisión de Obligaciones Negociables Convertibles.

La Asamblea celebrada el día 20 de abril de 2017 aprobó la emisión de obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de Peso uno (\$1) de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, en una o más series.

Siguiendo los lineamientos de la misma, el 11 de julio se comunicó que TGLT S.A. (la "Emisora") ofrecería en suscripción, durante el período a iniciarse el 15 de julio de 2017 y finalizarse el 25 de julio de 2017, las Obligaciones Negociables Subordinadas Convertibles en Nuevas Acciones Ordinarias por un monto de hasta US\$ 150.000.000 con vencimiento en el año 2027, constando la misma de (i) una oferta pública local dirigida exclusivamente a "inversores calificados" en Argentina según se los define en el artículo N° 12 de la Sección II del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV a través del Colocador Local; y (ii) una oferta internacional no registrada en los Estados Unidos de América en la cual el Colocador Internacional actuará como agente colocador para la Compañía, dirigida a (1) inversores acreditados ("accredited investors") en los Estados Unidos de América, en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación D de dicha ley, y (2) personas no estadounidenses ("non-U.S. persons") en transacciones fuera de los Estados Unidos de América ("offshore transactions"), en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación S de dicha ley.

Posteriormente, el 11 de julio de 2017 TGLT S.A. informó al público inversor que el Precio de Conversión de las Obligaciones Negociables Convertibles sería de US\$ 0,50, y el 20 de julio de 2017 también se informó que, de acuerdo a lo previsto en el Prospecto, que la Sociedad dispuso prorrogar la finalización del Período de Suscripción hasta las 11hs del 27 de julio de 2017. A su vez, el 25 de julio de 2017 se informó al público inversor acerca de una adenda mediante la cual la Sociedad había decidido aclarar y modificar lo consignado en la definición "Conversión Obligatoria" y "Derechos de Conversión", indicando que en caso de un IPO en EEUU todas las Obligaciones Negociables Convertibles, se convertirán automáticamente en Nuevas Acciones Ordinarias o ADRs (a opción del Tenedor) al Precio de Conversión, ajustado a la fecha de cierre del IPO (inclusive).

Finalmente, el día 27 de julio de 2017, fecha de finalización del Período de Suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles, se informó a la comunidad de inversores los resultados del proceso, que fueron los siguientes:

- 1) **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000.000.
- 2) **Valor Nominal Total a Emitirse:** US\$ 150.000.000, de los cuales:
 - (i) **Valor Nominal de Obligaciones Negociables Convertibles adjudicado en virtud del ejercicio del Derecho de Preferencia:**

TGLT S.A.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

US\$ 51.546.000.

(ii) **Valor Nominal de Obligaciones Negociables Convertibles adjudicado en virtud del ejercicio del Derecho de Acrecer:**

US\$ 8.086.000.

- 3) **Fecha de Emisión:** 3 de agosto de 2017.
- 4) **Fechas de Pago de Intereses:** serán todos los 15 de febrero y 15 de agosto desde el 2018 al 2027 inclusive.
- 5) **Fecha de Vencimiento:** 3 de agosto de 2027.

Programa de Obligaciones Negociables.

La Asamblea celebrada el día 20 de abril de 2017 aprobó prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

El día 10 de noviembre de 2017 se aprobó (i) la actualización del prospecto correspondiente al programa global de emisión de obligaciones negociables por un monto máximo en circulación de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Programa"), cuya prórroga fue aprobada por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad del día 20 de abril de 2017; (ii) la emisión de nuevas obligaciones negociables simples bajo el Programa por un valor nominal de hasta Pesos Ciento Cincuenta Millones (\$150.000.000), en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio (las "Nuevas Obligaciones Negociables"); y (iii) delegar en ciertos miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Sociedad amplias facultades para determinar los términos y condiciones de emisión de las Nuevas Obligaciones Negociables, así como para suscribir y otorgar todos los documentos e instrumentos necesarios o convenientes para implementar la prórroga del Programa, la actualización del prospecto del Programa y la emisión y colocación de las Nuevas Obligaciones Negociables, de conformidad con lo previsto en las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad presentó ante la CNV el suplemento de precio para la emisión de la Serie XIV y XV del Programa de Obligaciones Negociables, el cual fue aprobado con fecha 5 de marzo de 2018.

Cambios en los Organismos Societarios y Equipo Ejecutivo de la Sociedad.

El día 9 de febrero del 2017 se recibió y aceptó la renuncia del Director Financiero y Responsable de Relaciones con el Mercado de la Sociedad, el Sr. Rafael Soto, quien ha decidido incorporarse a un emprendimiento en el sector tecnológico-financiero. El Sr. Soto permanecerá desempeñando el cargo de Director Suplente de la Sociedad. En su lugar fue asignado el Sr. Rodrigo Javier Lores Arnaiz, quien viene desempeñándose en la Sociedad desde el año 2009 como Director de Recursos Humanos, Tecnología y Procesos y Responsable de Relaciones con el Mercado Suplente. El Sr. Lores Arnaiz es contador público nacional (UBA) y cuenta con un MBA (Wharton).

El día 10 de marzo, la Sociedad recibió una notificación del Sr. Rafael Ignacio Soto informando su renuncia irrevocable al cargo de Director Suplente de la Sociedad por motivos personales. La renuncia fue aceptada por el directorio de la Sociedad el mismo día 10 de marzo de 2017. Asimismo, el mismo día la Sociedad recibió la notificación de la renuncia del Sr. Tomas Insausti, a su cargo de Síndico Suplente de la Sociedad, por motivos personales.

En la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada el día 10 de abril de 2017, se asignaron los reemplazantes para los cargos de Director Suplente y Síndico Suplente. Consecuentemente, hacemos saber que la mencionada Asamblea designó como nuevo director suplente de la Sociedad al Sr. Rodrigo Lores Arnaiz de nacionalidad argentino, profesión Contador Público y titular del Documento Nacional de Identidad 22.157.386. El Sr. Rodrigo Lores Arnaiz reviste la condición de "no independiente", de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"). Asimismo, la referida Asamblea designó como síndico suplente al Sr. Fernando G. Sasiain, de nacionalidad argentino, de profesión abogado y titular del Documento Nacional de Identidad 23.072.562.

Con fecha 13 de junio de 2017, el Directorio de TGLT S.A. aprobó la renuncia del Sr. Fernando Jasnís a su cargo de miembro titular del Comité de Auditoría de la Sociedad, manteniendo su cargo como Director Titular de la Sociedad. Asimismo, se hizo saber que en la misma reunión del Directorio de fecha 13 de junio de 2017 se designó en su reemplazo al Sr. Carlos Palazón, quien se desempeñaba ya como Director Titular de la Sociedad. El Sr. Carlos Palazón reviste la condición de "no independiente", de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV").

De tal forma, la conformación actual del Comité de Auditoría es la siguiente:

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
Carlos Alberto Palazón	Miembro titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	13 de junio de 2017	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Miembro titular y Presidente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	14 de abril de 2016	Independiente
Mauricio Wior	Miembro titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	14 de abril de 2016	Independiente
Daniel Alfredo Vicien	Miembro suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	14 de abril de 2016	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Miembro suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	14 de abril de 2016	Independiente

Con fecha 22 de junio de 2017 el Directorio de la Sociedad, con intervención de la Comisión Fiscalizadora, resolvió designar en los términos del artículo N° 270 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias al Sr. Alberto López Gaffney como "Gerente de Administración y Finanzas" (CFO) y Responsable Titular de Relaciones con el Mercado de la Sociedad, en tanto que el Sr. Rodrigo Javier Lores Arnaiz continuará como Responsable Suplente de Relaciones con el Mercado de la Sociedad.

En reunión del día 11 de julio de 2017 el Directorio de la Sociedad aceptó y aprobó la renuncia presentada por el Sr. Fernando Jasnís a su cargo de director titular de la Sociedad. En dicha reunión Comisión Fiscalizadora de la Sociedad resolvió designar, en ejercicio de la facultad prevista en el segundo párrafo del artículo 258 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, y sus modificatorias y hasta la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad, en reemplazo del Sr. Fernando Jasnís a su director suplente, al Sr. Andrew Hall Cummins, como director titular de la Sociedad; y en reemplazo de la vacante que como director suplente que deja el Sr. Andrew Hall Cummins, al Ignacio Ugarte, como director suplente de la Sociedad. Los nuevos directores designados revisten la condición de "no independientes", de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la CNV y han aceptado sus designaciones en el día de la reunión.

El día 12 de diciembre de 2017 presentaron sus renuncias a sus respectivos cargos en la Sociedad, todas ellas por motivos personales: (a) Ralph Faden Reynolds y Andrew Hall Cummins, a sus cargos de directores titulares; (b) Donald Stoltz III y Miguel Ignacio Ugarte, a sus cargos de directores suplentes; y (c) Mariano González, a su cargo de síndico titular.

Las renuncias presentadas fueron aceptadas por el Directorio de la Sociedad en el día de la fecha en tanto las mismas no fueron dolosas ni intempestivas.

Asimismo, en el día de la fecha, la Comisión Fiscalizadora de la Sociedad resolvió designar, en ejercicio de la facultad prevista en el segundo párrafo del artículo 258 de la Ley General de Sociedades No. 19.550 y hasta la reunión de la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad, a Mariano González y a Pablo Alejandro Melhem Marcote, como directores titulares, y a Gustavo Casir y a Pablo Ferraro Mila, como directores suplentes de la Sociedad. Se deja constancia que los directores designados revisten la condición de "no independientes", de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"). Asimismo, se dejó constancia que ante la renuncia del síndico titular Mariano Gonzalez (que ha sido designado como director titular de la Sociedad), el Sr. Pablo Di Iorio asume el carácter de síndico titular de la Sociedad.

De tal forma, el Directorio de la Sociedad ha quedado compuesto de la siguiente forma:

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
		de 2018		
Mariano Sebastián Weil	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Mariano González	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017	Reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 12 de diciembre de 2017	No independiente
Pablo Alejandro Melhem Marcote	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017	Reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 12 de diciembre de 2017	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Mauricio Wior	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Alejandro Belio	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Pablo Ferraro Mila	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017	Reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 12 de diciembre de 2017	No independiente
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 20 de abril de 2017	No independiente
Gustavo Casir	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017	Reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 12 de diciembre de 2017	No independiente
Fernando Saúl Zoppi	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente

TGLT S.A.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Información sobre acciones judiciales iniciadas por la Sociedad

El día 2 de octubre, a través de su subsidiaria CANFOT S.A. (en proceso de fusión con TGLT), la empresa ha iniciado dos acciones judiciales de daños y perjuicios contra Constructora Sudamericana S.A. por defectos y vicios constructivos en sus proyectos Forum Puerto Norte en la Ciudad de Rosario, y Forum Alcorta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las acciones judiciales tramitan bajo las siguientes carátulas: (i) CANFOT S.A. C/ CONSTRUCTORA SUDAMERICANA S.A. s/ Ordinario, Expediente Nro. 18426/16 ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 17, Secretaría Nro. 34, a cargo del Dr. Federico Guerri y, (ii) CANFOT S.A. C/ CONSTRUCTORA SUDAMERICANA S.A. s/ Ordinario, Expediente Nro. 18427/16, ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 27, Secretaría Nro. 53, a cargo de la Dra. María Virginia Villarroel.

La Sociedad busca de esta forma recuperar los gastos y sobrecostos en los que incurrió para corregir aquellos desperfectos y reparar los daños ocasionados por Constructora Sudamericana S.A. en las obras mencionadas.

Desistimiento del plan de incentivos y opciones sobre acciones.

Con fecha 5 de julio de 2017 TGLT S.A. informó que ha decidido desistir del plan de incentivo mediante opciones que tramitaba ante la Comisión Nacional de Valores bajo el expediente N° 2074/2013.

IV. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Empleados	85	89	94	95	79

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Información relativa a la evolución de ventas:

	FPN	FFA	ASP	ASN	VEN (1)	FPB	MPN	AST	Otros	Total	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
Unidades comercializadas												
Trimestre terminado el 31.12.17	-	-	4	-	2	5	-	17	-	28	(2)	26
Trimestre terminado el 31.12.16	-	-	-	1	2	10	-2	18	1	30	-2	28
Trimestre terminado el 31.12.15	-	7	2	8	18	6	2	32	-	75	-18	57
Trimestre terminado el 31.12.14	-	1	3	7	13	27	17	-	3	71	-13	58
Trimestre terminado el 31.12.13	8	3	4	32	43	10	158	-	-2	256	-43	213
En el año terminado el 31.12.17	-	1	4	4	7	47	8	94	-	165	(7)	158
En el año terminado el 31.12.16	-	7	5	46	33	27	11	113	3	245	-33	212
En el año terminado el 31.12.15	2	19	15	55	90	58	31	32	12	314	-90	224
En el año terminado el 31.12.14	6	8	17	49	45	43	72	-	3	243	-45	198
En el año terminado el 31.12.13	18	21	30	99	65	50	158	-	-27	414	-65	349
Acumulado al 31.12.17	452	154	210	297	320	269	266	238	1	2207	(320)	1887
Ventas aseguradas												
Ventas del período												
Trimestre terminado el 31.12.17	-	-	31.830.505	721.403	5.676.980	49.962.108	-	43.800.796	-	131.991.792	(5.676.980)	126.314.812
Trimestre terminado el 31.12.16	-	4.990.518	-	7.877.330	3.537.438	73.285.325	-3.660.457	64.981.357	2.033.713	153.045.224	(3.537.438)	149.507.786
Trimestre terminado el 31.12.15	-	106.643.906	10.867.411	36.311.749	33.587.450	54.679.405	6.874.237	37.018.842	2.948.426	288.931.426	(33.587.450)	255.343.976
Trimestre terminado el 31.12.14	1.465.654	11.575.195	13.403.841	13.557.000	19.688.149	90.386.555	25.665.461	-	6.149.771	181.891.626	(19.688.149)	162.203.477
Trimestre terminado el 31.12.13	12.459.151	26.492.377	12.653.204	42.390.113	71.184.926	19.877.466	131.768.217	-	1.329.619	318.155.073	(71.184.926)	246.970.147
En el año terminado el 31.12.17	-	8.726.040	31.830.505	21.302.668	21.083.634	317.928.218	32.694.277	268.867.429	-	702.432.771	(21.083.634)	681.349.137
En el año terminado el 31.12.16	-	80.427.113	21.702.907	151.522.787	74.790.085	224.665.706	27.693.180	280.714.691	7.040.394	868.556.863	(74.790.085)	793.766.778
En el año terminado el 31.12.15	2.477.273	236.988.734	50.384.395	128.397.479	167.223.380	191.243.163	47.709.443	37.018.842	19.855.672	881.298.381	(167.223.380)	714.075.001
En el año terminado el 31.12.14	11.085.149	92.739.742	52.101.013	83.459.291	75.026.805	206.371.822	84.355.182	-	6.149.771	611.288.775	(75.026.805)	536.261.970
En el año terminado el 31.12.13	22.065.391	172.951.121	61.447.329	119.997.617	95.319.257	102.619.029	131.768.217	-	(17.713.538)	688.454.423	(95.319.257)	593.135.166
Ajustes sobre ventas de períodos anteriores (2)												
Trimestre terminado el 31.12.17	-	789	(17.229.912)	4.850.698	(7.322.869)	88.220.454	(3.017.647)	13.748.695	(41.037.018)	38.213.189	7.322.869	45.536.059
Trimestre terminado el 31.12.16	-	-	2.566.020	-1.351.375	-6.617.367	49.957.128	277.678	-	-	44.832.084	6.617.367	51.449.451
Trimestre terminado el 31.12.15	-	1.007.212	-1.402.547	3.015.970	6.206.801	-	43.328.543	-	1109016	53.264.995	(6.206.801)	47.058.194
Trimestre terminado el 31.12.14	-	-9.837.716	-53.256.166	1.439.527	-368.476	7.986.910	13.788.034	-	-	-40.247.887	368.476	-39.879.411
Trimestre terminado el 31.12.13	7.511.639	28.961.511	26.567.960	8.766.027	47.365.643	92.822.525	-	-	5.064.260	217.059.565	(47.365.643)	169.693.922
En el año terminado el 31.12.17	-	(11.366.247)	(23.182.974)	13.901.086	32.651.784	102.099.131	225.861.713	53.362.244	(41.037.018)	352.289.718	(32.651.784)	319.637.934
En el año terminado el 31.12.16	-	15.920.546	526.647	-16.900.947	25.017.139	349.793.613	94.238.373	808.794	6.269.876	475.674.041	(25.017.139)	450.656.902
En el año terminado el 31.12.15	-	-126.895	1.176.148	15.372.157	19.011.253	55.635.386	73.023.283	-	6992087	171.083.419	(19.011.253)	152.072.166
En el año terminado el 31.12.14	51.633	28.133.245	-14.701.607	277.711	3.062.108	82.622.356	38.520.077	-	-	137.965.523	(3.062.108)	134.903.415
En el año terminado el 31.12.13	-18.600.604	24.783.340	65.029.207	15.983.903	50.679.437	106.303.984	-	-	5.052.096	249.231.363	(50.679.437)	198.551.926

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	FPN	FFA	ASP	ASN	VEN (1)	FPB	MPN	AST	Otros	Total	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
Ventas totales												
Trimestre terminado el 31.12.17	-	789	14.600.593	5.572.100	(1.645.889)	138.182.562	(3.017.647)	57.549.491	(41.037.018)	170.204.981	1.645.889	171.850.871
Trimestre terminado el 31.12.16	-	4.990.518	2.566.020	6.525.955	-3.079.929	123.242.453	-3.382.780	64.981.357	2.033.713	197.877.307	3.079.929	200.957.236
Trimestre terminado el 31.12.15	-	107.651.117	9.464.864	39.327.719	39.794.250	54.679.405	50.202.780	37.018.842	4.057.442	342.196.419	(39.794.250)	302.402.169
Trimestre terminado el 31.12.14	1.465.654	1.737.479	-39.852.325	14.996.527	19.319.673	98.373.465	39.453.495	-	6149771	141.643.739	(19.319.673)	122.324.066
Trimestre terminado el 31.12.13	19.970.790	55.453.888	39.221.164	51.156.140	118.550.569	112.699.991	131.768.217	-	6.393.879	535.214.638	(118.550.569)	416.664.069
En el año terminado el 31.12.17	-	(2.640.208)	8.647.531	35.203.754	53.735.418	420.027.350	258.555.990	322.229.672	(41.037.018)	1.054.722.489	(53.735.418)	1.000.987.071
En el año terminado el 31.12.16	-	96.347.659	22.229.554	134.621.840	99.807.224	574.459.319	121.931.553	281.523.484	13.310.269	1.344.230.902	(99.807.224)	1.244.423.678
En el año terminado el 31.12.15	2.477.273	236.861.839	51.560.543	143.769.636	186.234.633	246.878.549	120.732.726	37.018.842	26.847.760	1.052.381.801	(186.234.633)	866.147.168
En el año terminado el 31.12.14	11.136.782	120.872.987	37.399.406	83.737.002	78.088.913	288.994.178	122.875.259	-	6149771	749.254.298	(78.088.913)	671.165.385
En el año terminado el 31.12.13	3.464.787	197.734.461	126.476.536	135.981.520	145.998.694	208.923.013	131.768.217	-	-12.661.442	937.685.786	(145.998.694)	791.687.092
Acumulado al 31.12.17	431.510.914	1.108.323.567	392.318.454	573.598.779	613.835.855	1.857.659.068	665.971.194	640.771.999	2.833.386	6.286.823.216	(613.835.855)	5.672.987.361

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

- (1) Información se expone al 100%. La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo del proyecto, es del 50%. Información relacionada con Venice es posteriormente eliminada para ser consistente con los criterios de exposición contable.
- (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.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES**TGLT Grupo**

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2017(1)	Dic 31, 2016(1)	Dic 31, 2015(1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1.61	0.72	0.85	1,09	1,21
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0.09	0.09	0.06	0,10	0,14
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.26	0.56	0.44	0,15	0,14
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	(1.21)	0.98	(0.25)	(0,06)	(0,19)

TGLT Individual

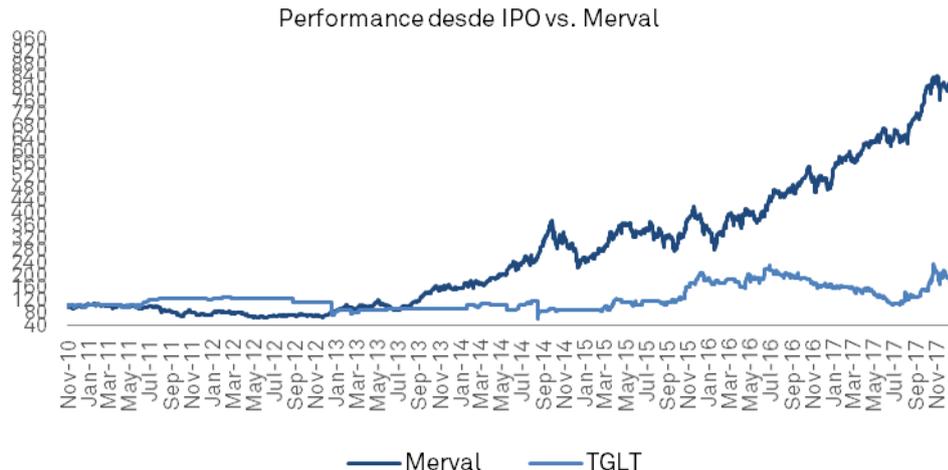
Indicador	Fórmula	Dic 31, 2017 (1)	Dic 31, 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	2.41	0.69	0.62	1,02	1,38
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0.12	0.07	0.10	0,18	0,31
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.34	0.59	0.57	0,29	0,28
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	(1.21)	0.04	(0.29)	(0,08)	(0,19)

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

VI. MERCADO DE CAPITALES**Performance de la acción de TGLT S.A.**

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cotizó \$17,0 por acción al 31 de diciembre de 2017. El volumen operado promedio por día fue de 32.851 acciones diarias y una presencia en el 95% de los días operados durante 2017.





Programa de 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 Nro. 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, bajo el cual se podrán emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitir las sucesivas clases y/o series que se amorticen (el “Programa”). El Programa tendrá un plazo de duración de cinco (5) años contados desde su autorización por la CNV, dentro del cual se deberán efectuar todas las emisiones y re-emisiones bajo este Programa.

Asimismo, se aprobó que los fondos obtenidos mediante la colocación de las ONS emitidas bajo el Programa sean afectados a cualquiera/cualesquiera de los destinos enumerados en el artículo 36 inc. 2) de la Ley No. 23.576 y sus modificatorias, vale decir: a inversiones en activos físicos situados en el país; y/o integración de capital de trabajo en el país; y/o refinanciación de pasivos; y/o a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la Sociedad emisora cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, debiendo el Directorio (o, en su caso, los directores o funcionarios en quienes pudieran subdelegarse sus facultades) concretar a cual o cuales de dichos destinos se afectarán los fondos provenientes de la emisión o re-emisión de cada serie o cada clase de ONS a emitirse bajo el Programa.

El 12 de julio de 2012 el Directorio de la Comisión Nacional de Valores autorizó el Programa por medio de la resolución N° 16.853.

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo este Programa, comprenden las Clases I y II (2012), III y IV (2013), V y VI (2014), VII, VIII y IX (2015) y en 2016 se continuó bajo el marco del Programa, primero con la emisión de las Obligaciones Negociables Clases X y XI y luego las Clases XII y XIII.

El día 23 de febrero de 2016, y en el marco del Programa, fueron emitidas las Obligaciones Negociables Clases X y XI:

Las Obligaciones Negociables Clase X fueron emitidas por un monto de \$96.828.323, a tasa variable Badlar Privada + 649 puntos básicos con vencimiento a los 18 meses a partir de la fecha de emisión, es decir el 23 de agosto de 2017. El capital será amortizado en pesos mediante dos pagos iguales y consecutivos en los meses 15 y 18 desde la emisión. El interés será pagadero trimestralmente por período vencido a partir del 23 de mayo de 2016.

La emisión de las Obligaciones Negociables Clase XI fue declarada desierta.

El día 22 de julio de 2016, y en el marco del Programa, fueron emitidas las Obligaciones Negociables Clases XII y XIII:

Las Obligaciones Negociables Clase XII fueron emitidas por un monto de \$96.666.666, a tasa variable Badlar Privada + 600 puntos básicos, con la salvedad que en los primeros tres meses la ON devenga una tasa mínima del 32% TNA. El vencimiento es a los 18 meses a partir de la fecha de emisión, es decir el 23 de enero de 2018 y el capital será amortizado en pesos en su totalidad en la fecha de vencimiento. El interés será pagadero trimestralmente por período vencido a partir del 24 de octubre de 2016.

La emisión de las Obligaciones Negociables Clase XIII fue declarada desierta.

TGLT destina los fondos a realizar inversiones en bienes de uso en el país, integrar capital de trabajo en el país, refinanciar pasivos, realizar aportes de capital a compañías subsidiarias o relacionadas a la Compañía, y/o cualquier otro destino previsto en las normas aplicables.

A la fecha de emisión ambas Clases cuentan con la calificación BB en escala de riesgo nacional de largo plazo de FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (antes denominada Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A.). Las obligaciones son negociadas en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en el Mercado Abierto Electrónico.

El día 10 de noviembre se aprobó (i) la actualización del prospecto correspondiente al programa global de emisión de obligaciones

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

negociables por un monto máximo en circulación de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el “Programa”), cuya prórroga fue aprobada por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad del día 20 de abril de 2017; (ii) la emisión de nuevas obligaciones negociables simples bajo el Programa por un valor nominal de hasta Pesos Ciento Cincuenta Millones (\$150.000.000), en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio (las “Nuevas Obligaciones Negociables”); y (iii) delegar en ciertos miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Sociedad amplias facultades para determinar los términos y condiciones de emisión de las Nuevas Obligaciones Negociables, así como para suscribir y otorgar todos los documentos e instrumentos necesarios o convenientes para implementar la prórroga del Programa, la actualización del prospecto del Programa y la emisión y colocación de las Nuevas Obligaciones Negociables, de conformidad con lo previsto en las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

El día 1 de Marzo de 2018 se prorrogó el plazo del programa autorizada por la resolución Nº RESF-2018-19297-APN-DIR#CNV con fecha 18 de enero de 2018 por el Directorio de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto.

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad presentó ante la CNV el suplemento de precio para la emisión de la Serie XIV y XV del Programa de Obligaciones Negociables, el cual fue aprobado el mismo día.

A continuación se resumen las condiciones de emisión de las obligaciones negociables de la Sociedad vigentes a la fecha de cierre de los Estados Financieros:

	Clase IX	Clase XII
Fecha de emisión	12 de mayo de 2015	22 de julio de 2016
Monto emitido	\$ 57.229.975	\$ 96.666.666
Moneda de pago	Pesos	Pesos
Tasa de interés	El mayor entre: - Un factor de 0,90 multiplicado por la variación del Índice de Costos de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC); y - Tasa Badlar+600 puntos básicos	Tasa Badlar + 600 bps., con la salvedad de que para los primeros tres meses, la ON devenga una tasa mínima de 32% TNA
Vencimiento	12 de mayo de 2018	23 de enero de 2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales desde el 12 de agosto de 2017	Único pago el 23 de enero de 2018
Pago de intereses	Cupón trimestral	
Pago del capital	A la par	
Calificación	BB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (antes denominada Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A.)	
Mercados	BCBA & MAE	
Ley aplicable	Argentina	

VII. INFORMACIÓN CONTABLE RESUMIDA**Resumen de la situación patrimonial, resultados, generación y aplicación de fondos e indicadores****Estructura patrimonial – TGLT Grupo**

	Dic 31, 2017 (1)	Dic 31, 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Activo no corriente	1.446.148.078	2.765.364.959	1.638.738.283	474.106.887	337.220.571
Activo corriente	4.145.353.284	2.208.524.639	2.114.106.187	2.670.710.277	2.131.144.863
Total del activo	5.591.501.362	4.973.889.598	3.752.844.470	3.144.817.164	2.468.365.434

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Pasivo no corriente	2.572.922.969	1.522.534.680	1.054.511.578	406.872.198	405.254.288
Pasivo corriente	2.569.435.044	3.049.914.315	2.483.214.357	2.454.385.084	1.761.058.106
Total del pasivo	5.142.358.013	4.572.448.995	3.537.725.935	2.861.257.282	2.166.312.394
Atribuible a los propietarios de la controladora	449.143.349	147.742.168	172.124.894	238.025.268	262.897.301
Atribuible a los propietarios no controladores	-	253.698.435	42.993.641	45.534.614	39.155.739
Total del patrimonio neto	449.143.349	401.440.603	215.118.535	283.559.882	302.053.040
Total del pasivo y patrimonio neto	5.591.501.362	4.973.889.598	3.752.844.470	3.144.817.164	2.468.365.434

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

El Activo al 31 de diciembre de 2017 se incrementó en \$618 millones durante el año, impulsado principalmente por un aumento en Efectivo y equivalentes de efectivo de \$1.719 millones como resultado de la emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles por US\$ 150 millones, lo que fue parcialmente compensado por una reducción en los rubros Propiedades de Inversión de \$861 millones y en Inventarios de \$784 millones, como consecuencia de la desconsolidación de Marina Río Luján y la entrega de unidades en Astor Núñez y Forum Puerto del Buceo. En contrapartida, el Pasivo se vio incrementado en \$570 millones siguiendo la emisión del mencionado instrumento de deuda (del cual un 36.6% fue capitalizado siguiendo normativas contables vigentes), efecto que se vio parcialmente compensado por la disminución de \$768 millones en Anticipos de Clientes, como consecuencia de la mencionada entrega de unidades.

Estructura patrimonial - TGLT individual

	Dic 31, 2017 (1)	Dic 31, 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Activo no corriente	1.443.268.053	1.338.746.591	1.032.041.269	451.404.274	314.531.325
Activo corriente	2.800.157.995	920.534.581	786.123.876	1.117.606.274	809.237.148
Total del activo	4.243.426.048	2.259.281.172	1.818.165.145	1.569.010.548	1.123.768.473
Pasivo no corriente	2.633.731.059	768.251.299	381.519.858	240.031.373	275.298.352
Pasivo corriente	1.160.551.640	1.343.287.705	1.264.520.393	1.090.953.907	585.572.820
Total del pasivo	3.794.282.699	2.111.539.004	1.646.040.251	1.330.985.280	860.871.172
Total del patrimonio neto	449.143.349	147.742.168	172.124.894	238.025.268	262.897.301
Total del pasivo y patrimonio neto	4.243.426.048	2.259.281.172	1.818.165.145	1.569.010.548	1.123.768.473

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

A nivel Individual, el Activo se incrementó en \$1.984 millones durante el año, impulsado principalmente por un aumento en el efectivo y equivalente de efectivo de \$1.718 millones como resultado de la emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles por US\$ 150 millones, lo que fue parcialmente compensado por una reducción en Inventarios de \$102 millones, como consecuencia de la entrega de unidades en Astor Núñez. En contrapartida, el Pasivo se vio incrementado en \$1.683 millones siguiendo la emisión del mencionado instrumento de deuda (del cual un 36.6% fue capitalizado siguiendo normativas contables vigentes), efecto que se vio parcialmente compensado por la disminución de \$109 millones en Anticipos de Clientes, principalmente como consecuencia de la mencionada entrega de unidades en Astor Núñez.

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Grupo

	Dic 31, 2017 (1)	Dic 31, 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Resultado operativo	(310.356.737)	(227.585.142)	(5.464.510)	(40.321.054)	(190.984.648)
Resultado por inversiones en sociedades	(12.619.230)	-	-	-	-
Otros gastos	(529.715)	(573.087)	(383.313)	(450.551)	(487.345)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(14.767.919)	(5.166.955)	(34.281.821)	(39.195.073)	(27.505.349)
Ingresos financieros	26.060.080	11.028.950	49.941.660	97.366.655	168.082.703
Costos financieros	(230.291.693)	(85.279.655)	(68.011.711)	(40.154.554)	(26.212.913)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(2.639.682)	757.895.460	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	58.431.000	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	8.400.411	8.453.104	198.209	8.621.645	.922.632
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(478.313.485)	458.772.675	(58.001.486)	(14.132.932)	(71.184.920)
Impuesto a las Ganancias	126.338.448	(232.470.830)	10.378.684	(3.687.354)	6.809.234
Resultado del período	(351.975.037)	226.301.845	(47.622.802)	(17.820.286)	(64.375.686)
Otro resultado integral	(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)	(672.872)	427.924
Resultado integral total del período	(361.229.812)	209.705.480	(68.446.347)	(18.493.158)	(63.947.762)
Resultado atribuible a:					
Propietarios de la controladora	(351.975.037)	4.776.567	(45.076.829)	(19.385.810)	(55.422.832)
Participaciones no controladoras	-	221.525.278	(2.545.973)	892.652	(8.524.930)

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

Bajo NIIF la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondiente costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. TGLT se encuentra en una fase de crecimiento, con un nivel de entrega de unidades menor al que su capacidad operativa permite. Durante el período de doce meses se entregaron 240 unidades, correspondientes casi en su totalidad a los proyectos Astor Núñez, el cual se encuentra finalizado, y Forum Puerto del Buceo, que ha concluido su primera etapa y continúa la construcción de la etapa remanente, a finalizarse durante el año 2018. Estas entregas generaron un resultado bruto positivo de \$96,4 millones.

El Resultado operativo incluye, por otra parte, los impuestos relacionados con las ventas (básicamente II.BB.) como así también todos los gastos de comercialización y administrativos necesarios para dar soporte a la estructura de la Compañía.

El Resultado por Inversiones en Sociedades corresponde a nuestra participación del 50% en Marina Río Luján. El Resultado financiero negativo que se refleja por \$218,9 millones corresponde en su mayoría al devengamiento de intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables Convertibles, junto con el pago de intereses de las Obligaciones Negociables existentes en moneda local.

El resultado positivo por \$58,4 millones reflejado como “Resultado por venta de propiedades de inversión” fue generado por el cobro de parte del saldo de precio del predio ubicado en la calle Monroe, cuya venta se generó en 2016.

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT individual

	Dic 31, 2017 (1)	Dic 31, 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Resultado operativo	(314.691.194)	(182.450.378)	(53.387.794)	(59.769.465)	(39.381.782)
Resultado de inversiones en sociedades	(33.987.729)	171.195.058	9.559.453	10.411.136	(42.830.269)
Otros gastos	(414.875)	(459.810)	(316.104)	(375.942)	(466.558)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(29.347.204)	(7.181.414)	(3.595.260)	(16.569.108)	(1.496.818)
Ingresos financieros	29.235.463	10.812.380	12.288.603	52.124.076	49.893.158
Costos financieros	(200.277.909)	(53.204.882)	(27.704.658)	(19.839.607)	(8.663.437)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(2.639.682)	56.089.210	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	58.431.000	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	8.326.810	14.518.992	(1.897.563)	1.064.331	(10.840.206)

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(485.365.320)	9.319.156	(65.053.323)	(32.954.579)	(53.785.912)
Impuesto a las Ganancias	133.390.283	(4.542.589)	19.976.494	14.241.641	(2.064.844)
Resultado del ejercicio	(351.975.037)	4.776.567	(45.076.829)	(18.712.938)	(55.850.756)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)	(672.872)	427.924
Resultado integral total del ejercicio	(361.229.812)	(11.819.798)	(65.900.374)	(19.385.810)	(55.422.832)

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

Durante el período de doce meses se entregaron a nivel individual 160 unidades, correspondientes casi en su totalidad a Astor Núñez, las cuales generaron un resultado bruto positivo de \$3 millones.

El Resultado operativo incluye, por otra parte, los impuestos relacionados con las ventas (básicamente I.I.B.B.) como así también todos los gastos de comercialización y administrativos necesarios para dar soporte a la estructura de la Compañía.

El Resultado por Inversiones en Sociedades de (\$34) millones corresponde a Forum Puerto del Buceo y a nuestra participación del 50% en Marina Río Luján. El Resultado financiero negativo que se refleja por \$200 millones corresponde en su mayoría al devengamiento de intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables Convertibles, junto con el pago de intereses de las Obligaciones Negociables existentes en moneda local.

El resultado positivo por \$58,4 millones reflejado como "Resultado por venta de propiedades de inversión" fue generado por el cobro de parte del saldo de precio del predio ubicado en la calle Monroe, cuya venta se generó en 2016.

Estructura de la generación o aplicación de fondos del ejercicio – TGLT Grupo

	Dic 31. 2017 (1)	Dic 31. 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(535.213.282)	(311.135.672)	(21.975.710)	(112.570.857)	(111.263.047)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(3.133.316)	55.747.562	(4.567.191)	(38.104.796)	(2.773.203)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	2.257.234.535	243.997.590	64.324.883	85.515.183	176.383.789
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	1.799.986.357	81.098.420	92.488.940	(65.160.470)	62.347.539

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

En el año 2017 se utilizaron \$535 millones en las Actividades Operativas, principalmente explicado por la inversión en capital de trabajo en la mayoría de nuestros proyectos en curso.

En el transcurso del año se obtuvo una financiación neta de \$2.257 millones, primordialmente como consecuencia de la emisión de Obligaciones Negociables Convertibles por US\$ 150 millones en agosto de 2017, lo cual se ve reflejado en el incremento de efectivo y equivalentes.

Estructura de la generación o aplicación de fondos del ejercicio – TGLT individual

	Dic 31. 2017 (1)	Dic 31. 2016 (1)	Dic 31, 2015 (1)	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(735.479.054)	(99.560.167)	(40.148.086)	(58.132.624)	(58.763.411)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	73.181.566	55.840.734	(4.408.645)	(37.316.218)	(2.901.671)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	2.379.825.720	30.672.513	34.393.494	38.773.337	97.028.580
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	1.730.347.244	12.953.103	12.827.932	(56.675.505)	35.363.498

(1) Se modificó la composición de Corriente y no Corriente.

En el año 2017 se utilizaron \$735,4 millones en las Actividades Operativas, principalmente explicado por la inversión en capital de trabajo en la mayoría de nuestros proyectos en curso.

Por otro lado, la mencionada emisión del instrumento de deuda convertible por US\$ 150 millones contribuyó sustancialmente al incremento de \$2.380 millones en los flujos financieros.

VIII. RELACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

a) Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 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:

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS				
AGL Capital S.A. en moneda nacional		172.689	258.986	2.308.410
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	40	1.058.668	-	-
Marina Río Luján S.A.		14.003	-	-
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	40	-	90.367	74.056
		1.245.360	349.353	2.382.466
OTROS CRÉDITOS				
Marina Río Lujan S.A.		9.525.134	-	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		187.537.372	-	-
Accionistas personas físicas		2.557.191	2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		3.540.727	3.543.512	3.439.061
		203.160.424	6.048.944	5.569.802
Total Créditos con partes relacionadas		204.405.784	6.398.297	7.952.268
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS				
DEUDAS COMERCIALES				
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	35.418.354
		-	-	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES				
Alto Palermo S.A.		-	-	236.645.106
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	60.287.590
Directores y Gerentes de primera línea		-	3.129.739	504.152
Comisiones y Corretaje S.A.		-	22.504.620	-
		-	25.634.359	297.436.848
Total Deudas con partes relacionadas		-	25.634.359	332.855.202

b) Al 31 de diciembre de 2017, 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		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	633.573	2.246.792	757.996
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	5.796.000	-	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	7.452.900	-	-
Accionistas personas físicas	Cobros por venta de unidades	106.163	-	-
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros por venta de unidades	1.978.430	2.660.194	3.315.339
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	(172.689)	-	-
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(7.804.458)	(210.094)	117.696
Otros accionistas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(34.605.750)	(253.451)	125.153
Totales		(26.615.831)	4.443.441	4.316.184

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida)		
		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Ingreso por servicios prestados	1.044.305	258.986	541.837
AGL Capital S.A.	Resultados financieros	103.197	-	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(335.762)	16.311	26.552
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	(3.444.030)	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	(2.861.100)	-	-
Otros accionistas	Créditos incobrables	(2.785)	(733.887)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Ingreso por entrega de unidades	-	29.292.123	-
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	5.162.346	-	3.312.687
Directores y Gerentes de primera línea	Honorarios	-	(2.189.485)	(2.255.820)
Totales		(333.829)	26.644.048	1.625.256

c) Al 31 de diciembre 2017 y 2016, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

MEMORIA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Remuneraciones y cargas sociales	19.780.123	12.156.960	13.133.481
Cargas sociales	3.633.750	2.066.880	2.106.005
Total	23.413.873	14.223.840	15.239.486

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.

El 10 de noviembre de 2017 se incorpora como Director de Legales de la Compañía, el Dr. Federico Wilensky. Desde esa fecha, las Gerencias de primera línea de la Sociedad pasan a ser 5 (cinco).

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.

IX. GOBIERNO CORPORATIVO**Políticas de Gobierno Corporativo**

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades de la República Argentina Nro. 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Mercado de Capitales Nro. 26.831, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013 y las Normas de la CNV, texto ordenado 2013 y demás normas de gobierno corporativo de la CNV. El 11 de octubre de 2007, la CNV emitió la Resolución 516/2007, por la que se aprobó un código de gobierno corporativo que entonces complementó el marco legal sobre gobierno corporativo que había sido oportunamente establecido por el Decreto de Transparencia Nro. 677/2001 y las normas de la CNV vigentes en dicho momento. Posteriormente, la CNV publicó la Resolución General 606/2012, por medio de la cual se dejó sin efecto la Resolución 516/07 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose un nuevo Código de Gobierno Societario, así como la necesidad de que las sociedades emisoras produzcan un Informe sobre el grado de cumplimiento que dan a dicho Código, y los términos y condiciones de dicho Informe. Dichos principios y recomendaciones fueron sustancialmente incorporados como Anexo IV del Título IV de las nuevas Normas de la CNV -texto ordenado 2013- que fueron publicadas por la Resolución General de la CNV Nro. 622/2013.

El Código de Gobierno Societario establece una serie de principios y recomendaciones para las sociedades emisoras. En el Anexo I a esta Memoria se encuentran detallados, indicando además el grado de implementación y cumplimiento para cada uno de ellos.

Adicionalmente, TGLT procura implementar prácticas de gobierno corporativo comparables con los más altos estándares internacionales, por lo que complementa la adhesión a las normas descriptas anteriormente con otras prácticas de buen gobierno como las siguientes:

- Tipo de acción única, cada una representativa de 1 (un) voto
- Oferta pública obligatoria en caso de retiro de la oferta pública
- Panel de arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires por reclamos relativos a las acciones y/o accionistas
- Oferta pública de adquisición obligatoria en los términos previstos por la sección II, Capítulo II, Título III de las normas de la CNV

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales (IASB), a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012, así como también las normas pertinentes de la CNV y la Ley de Sociedades Comerciales.

Órganos de administración**Gerencia**

El equipo de trabajo de TGLT se distingue por una cultura caracterizada por (i) su dinamismo emprendedor, (ii) la orientación hacia los resultados, con un sistema meritocrático, (iii) el trabajo en equipo y (iv) la visión integradora.

Desde un comienzo, la Compañía ha sido liderada por Federico Weil, quien cumple el rol de Gerente General. La Compañía ha transitado un proceso de reclutamiento de personal jerárquico orientado a contar con los profesionales más calificados para sus áreas de responsabilidad. Como consecuencia de dicha estrategia, TGLT cuenta con un plantel jerárquico de marcada experiencia con el claro objetivo de construir y desarrollar el crecimiento planificado de la Compañía.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

La administración de las actividades de la Compañía junto con la implementación y ejecución de los objetivos corporativos se encuentra a cargo de la gerencia de primera línea y reporta directamente al Gerente General. El Gerente General es quien designa a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea se reúne semanalmente para discutir y tomar decisiones relacionadas al curso ordinario de los negocios de la Compañía y que por su naturaleza no deben ser sometidas al tratamiento por parte del Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea que presta servicios a la Compañía:

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Federico Weil	Gerente General	20 de septiembre de 2005
Alejandro Belio	Gerente de Operaciones	18 de enero de 2010
Rodrigo Lores Arnaiz	Gerente de Procesos y Soporte al Negocio	17 de julio de 2006
Alberto López Gaffney	Gerente de Administración y Finanzas	12 de junio de 2017
Federico Wilensky	Gerente de Asuntos Legales	10 de noviembre de 2017

Ver sección Directorio debajo para ver los antecedentes de los gerentes de primera línea.

Remuneración. Nuestra política de compensación apunta a atraer, retener y promover profesionales altamente calificados, así como alinear sus intereses con los de nuestros Accionistas, mediante sistemas de compensación variable basados en el cumplimiento de objetivos financieros y operativos, y un plan de opciones. Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes académicos y profesionales, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados. En octubre de 2009, el Directorio de TGLT aprobó un régimen de compensación variable para los Directores y empleados en virtud del desarrollo y crecimiento de la Compañía. Se destinará cada año un monto de las utilidades de la Compañía para otorgar una compensación variable a los gerentes de primera línea o empleados que determine el Directorio, en los montos que el Directorio asigne a cada uno al momento de su designación.

Directorio

El Directorio está compuesto por ocho (8) directores titulares y ocho (8) directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante tres (3) ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017, reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 11 de julio de 2017, y reunión de Comisión Fiscalizadora del día 12 de diciembre de 2017, el Directorio ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director Titular	No independiente
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director Titular	No independiente
Mariano Sebastián Weil	Director titular	No independiente
Mariano González	Director titular	No independiente
Pablo Alejandro Melhem Marcote	Director titular	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director titular	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Independiente
Mauricio Wior	Director titular	Independiente
Alejandro Belio	Director suplente	No independiente
Pablo Ferraro Mila	Director suplente	No independiente
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director suplente	No independiente
Gustavo Casir	Director suplente	No independiente
Fernando Saúl Zoppi	Director suplente	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Director suplente	Independiente

A continuación se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

Federico N. Weil El Sr. Weil es fundador de TGLT y Presidente del Directorio desde el año 2005. Asimismo, es Presidente de CAP Ventures Compañía Argentina de Participaciones S.A., un fondo de capital de riesgo con sede en Buenos Aires, y Director Titular de AGL Capital S.A., una compañía financiera. Antes de 2005, el Sr. Weil fue Co-fundador de Adecoagro (NYSE:AGRO) y Socio Director en SLI Ventures, un fondo de capital de riesgo con sede en Miami, FL. El Sr. Weil es Ingeniero Industrial graduado en la Universidad de Buenos Aires. También recibió un Master en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de Wharton de la Universidad de Pennsylvania.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Darío Ezequiel Lizzano El Sr. Lizzano es Director Titular y Vicepresidente del Directorio de TGLT. Ha trabajado como Co-director de banca de inversión en Vinci partners Inversiones. Es Director General de Pointstate Capital desde diciembre de 2014, trabajando como *Senior Portfolio Manager*. Anteriormente, fue Director General de Morgan Stanley desde julio de 2007 hasta el 2014, como Director de *Equities* y *Research* para la división de América Latina y como Jefe de Distribución de los Mercados Emergentes. Además, trabajó como Director General y Director de *Equities* y *Research* para América Latina en Santander Investment Securities Inc. El Sr. Lizzano es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Católica Argentina.

Mariano Weil El Sr. Weil es Director Titular del Directorio de TGLT. Mariano comenzó su carrera profesional en el *Financial Leadership Program* de General Electric Company en 1998. Posteriormente, fue trasladado a la casa matriz de GE donde trabajó en Tesorería Corporativa y Planeamiento Financiero. En el año 2004 ingresó a GE Capital Solutions, división de servicios financieros de GE en Stamford, Connecticut hasta su traslado a la Ciudad de México en 2006 para ocupar el rol de Director Financiero para América Latina. Mariano también fue Director del Banco HNS Chile, un *joint-venture* de GE Capital con el grupo accionario del Banco Edwards. Es fundador de AGL Capital S.A. El Sr. Weil es Licenciado en Economía de la Universidad de San Andrés. Mariano es hermano de Federico Weil, Presidente de TGLT.

Mariano Gonzalez El Sr. González es abogado y socio de la firma boutique González & Ferraro Mila. Su enfoque principal está en los mercados de capitales, fusiones y adquisiciones, financiación de proyectos y reestructuraciones financieras en las industrias de servicios públicos de minería, petróleo y gas. Fue socio junior del Estudio Beccar Varela (Buenos Aires, Argentina) desde 1998 hasta 2005. Anteriormente, trabajó en Marval, O'Farrell & Mairal como asociado senior de 1997 a 1998, y trabajó en Linklaters y Milbank, Tweed, Hadley & McCloy en Nueva York como asociado extranjero. El Sr. González se graduó en Derecho por la Universidad de Belgrano en 1993 y obtuvo una Maestría en Derecho (LLM) de la Escuela de Derecho de la Universidad de Columbia en 1996. Además, obtuvo una licenciatura en Comercio Internacional de la Fundación Banco de Boston en 1992.

Pablo Alejandro Melhem Marcote El Sr. Melhem Marcote es Director Titular de TGLT. A lo largo de su carrera profesional se desempeñó en Brandi e Asociados (Sao Paulo, Brasil) en 1999, como asociado en Allende & Brea (Buenos Aires, Argentina) entre 2000 y 2001, como asociado senior en Allende & Brea LLC (Florida, Estados Unidos) entre 2002 y 2005; y en el Estudio Garrido (Buenos Aires, Argentina) como Contract Partner entre 2005 y 2006. El Sr. Melhem se graduó como abogado de la Universidad Católica Argentina en 1999 y obtuvo una Maestría en Derecho (LLM) en la Escuela de Derecho de la Universidad de Virginia en 2002. Sus principales áreas de práctica son las de fusiones y adquisiciones, derecho empresario y contratos internacionales; venture capital & private equity, real estate

Carlos Alberto Palazón El Sr. Palazón es Director Titular de TGLT y Socio de LP Advisors, asesor en Argentina de PointArgentum. Anteriormente se desempeñó como *Portfolio Manager* en CIMA Investments, trabajó como Analista de *Research Senior* en BGN y como *Portfolio Manager* en Consultatio Asset Management. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando desde principios de la década de 1990. El Sr. Palazón es Licenciado en Economía de la UCA, Buenos Aires y también es CFA Charterholder.

Alejandro Emilio Marchionna Faré El Sr. Marchionna Faré es Director Titular independiente de TGLT. Además, es el Presidente del Comité de Auditoría. Ha formado parte del Directorio de la Compañía desde el 19 de febrero de 2010. Asimismo, es Presidente del Directorio de Integra Negocios S.A. y de Fundación Andes. Ha trabajado como Consultor en Estrategia por más de 30 años y es actualmente profesor *part-time* de postgrado en la Escuela de Negocios del IAE. Ha trabajado previamente en Serra Consulting, The Fare Partners (Londres), Fenlane (Londres), Towers Perrin (Londres) y Telesis (París). El Sr. Marchionna es Licenciado en Investigación Operativa e Ingeniero Industrial por la Universidad Católica Argentina. Obtuvo un Master en Administración de Empresas de la Universidad de Harvard y un doctorado de la Universidad del CEMA (Buenos Aires).

Mauricio Wior El Sr. Wior es Director Titular Independiente de TGLT y es también Director del Banco Hipotecario. Ha ocupado diversos cargos en Bellsouth, empresa en la que fue Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2005. El Sr. Wior también fue el Gerente General de Movicom Bellsouth desde 1991 hasta 2005. Además, condujo las operaciones de diversas empresas de telefonía celular en Uruguay, Chile, Perú, Ecuador y Venezuela. Fue Presidente de la Asociación Latinoamericana de Celulares (ALCACEL), la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina y la Cámara de Comercio Israelí-Argentina. Fue Director del Instituto para el Desarrollo Empresarial de Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka. El Sr. Wior obtuvo un Master en Finanzas, así como una Licenciatura en Economía y Contabilidad en la Universidad de Tel Aviv, en Israel.

Alejandro Belio El Sr. Belio es Director Suplente de TGLT y es también Director de Operaciones desde enero de 2010. Anteriormente, se desempeñó como Gerente General de Faena Properties S.A. También trabajó como Gerente General de Creaurban S.A., Gerente de Proyectos de la Fundación Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador), Jefe de Grupo de Obras de Construcciones Lain/OHL (Barcelona, España) y Director de Proyectos de Graziani S.A. Es arquitecto graduado de la Universidad de Buenos Aires en 1979, obtuvo su MBA en la Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección del IAE.

Pablo Ferraro Mila El Sr. Mila es Director Suplente de TGLT. Se graduó de abogado en 1993. Posee una Maestría en Jurisprudencia Comparada de New York University, School of Law y una Maestría en Derecho Empresario de la Universidad Austral. Esta admitido como abogado ante el Colegio de Abogados de la Capital Federal, en el Estado de Nueva York y como Solicitor ante la Suprema Corte de Inglaterra y Gales.

Gustavo Casir El Sr. Casir es Director Suplente de TGLT. Anteriormente, se desempeñó como asociado en el Estudio Seitun entre 1991 y 1993, en la Dirección de Asuntos Legales del Grupo Proalcar S.A. hasta 1994, como socio en Casir & Pérez Pistani hasta 1997, como asociado en Muñoz del Toro & Muñoz del Toro hasta el año 2000, en Simpson, Thacher & Bartlett (New York) hasta el 2001 como asociado, en Muñoz del Toro & Muñoz del Toro como socio hasta el 2005 y como socio en Quattrini, Laprida & Asociados hasta el 2011. El Sr. Casir se graduó como abogado por la Universidad de Belgrano en 1992 y obtuvo títulos de posgrado en Corporate Finance y Management and Business Administration en la Universidad de San Diego en 1994; y un posgrado en Práctica Bancaria de la Universidad de Buenos Aires en 1995. Obtuvo un título también en Comercio Exterior de la Cámara Argentina de Comercio en 1990.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Rodrigo Lores Arnaiz El Sr. Lores Arnaiz es Director Suplente, es Gerente de Procesos y Soporte al Negocio de TGLT. Antes de sumarse a TGLT fue Senior Manager de Accenture en el equipo de consultoría estratégica para clientes del sector de consumo masivo en Argentina y Chile. También trabajó durante 5 años como contador en la división de auditoría y Business Advisory de Arthur Andersen. El Sr. Lores Arnaiz obtuvo su MBA de Wharton School of Business, donde se graduó en Gestión Estratégica y Finanzas. Es contador público nacional de la Universidad de Buenos Aires, donde se graduó con honores.

Fernando Saúl Zoppi El Sr. Zoppi es Director Suplente de TGLT. Su actividad se ha centrado principalmente en derecho corporativo, como fusiones y adquisiciones, Inversiones corporativas y Capital de Riesgo, Financiación de Proyectos e Infraestructura y *Corporate Finance*. Representa fondos de inversión, compañías multinacionales, organizaciones multilaterales y corporaciones bancarias en varias transacciones locales, regionales e internacionales. Su experiencia se extiende hacia el asesoramiento en asuntos societarios, contractuales y asuntos relacionados con el derecho comercial. El Sr. Zoppi se graduó en Derecho por la Universidad de Buenos Aires (con honores) en 1999, y obtuvo una maestría (LLM) en la Universidad de Columbia, Facultad de Derecho (Nueva York, EE.UU.), en mayo de 2004. El Sr. Zoppi se unió a PAGBAM en 1998. Durante 2005 y 2006 fue asociado en O'Melveny & Myers, LLP (Nueva York, EE.UU.). En 2007, fue asociado de Latham & Watkins LLP (Nueva York, EE.UU.). En 2012 fue nombrado Socio de PAGBAM. Ha sido asistente de clase en la Universidad de Buenos Aires (Derecho Internacional y Derechos civiles). En la actualidad, es profesor en el Instituto Universitario ESEADE (enseña Mercado de Capitales en el Postgrado en Administración de Activos Financieros).

Pedro Eugenio Aramburu El Sr. Aramburu es Director Suplente de TGLT. Su actividad se ha centrado principalmente en fusiones y adquisiciones, inversiones corporativas y capital de riesgo, así como en derecho societario y gobierno corporativo. Tiene una amplia experiencia en operaciones locales e internacionales de fusiones y adquisiciones, *joint-ventures*, estructuración de inversiones de capital privado, asesoramiento de grandes empresas locales y multinacionales, fondos de inversión e inversores estratégicos. El Sr. Aramburu ha sido Socio de PAGBAM desde 2007. Entre septiembre de 1997 y octubre de 1998, se desempeñó como asociado en Dewey Ballantine LLP (NY, EE.UU.), y en los años 2002 y 2003 trabajó como asociado en Cuatrecasas (Madrid, España) como miembro del departamento de América Latina asistiendo a las mayores compañías europeas que invierten en Argentina. Se graduó en Derecho por la Universidad Católica Argentina en 1996 y obtuvo una Maestría en Derecho (LLM) en la Universidad de Columbia, Facultad de Derecho, en 1997. Ha escrito varios artículos relacionados con la legislación mercantil en materias como la financiación de proyectos y la interferencia ilícita en materia contractual.

Daniel Alfredo Vicien El Sr. Vicien es Director Suplente independiente de TGLT y su actividad se centra en la consultoría de estrategia, finanzas y procesos de negocios. Ha dirigido proyectos de consultoría en reingeniería y optimización de procesos, desarrollo de nuevos negocios, uso estratégico de información interna y externa para la gestión, cambio organizacional para la implementación de nuevas estrategias. Posee experiencia en el dictado de talleres para el desarrollo de emprendedores tanto in-company como en seminarios ad hoc para la Universidad Austral. Posee una vasta experiencia capacitando personal de empresas. En el campo docente, es Profesor Titular de Finanzas en los postgrados en Marketing de la Universidad de San Andrés, anteriormente ha sido Profesor de Planeamiento Estratégico, Dirección y Control de Empresas, Procesamiento de Datos e Investigación Operativa en la UNBA y UCA. Se ha desempeñado como Gerente de Unidades de Negocio en importantes empresas nacionales e internacionales. Tiene una experiencia de más de 26 años como Gerente en áreas comerciales, planeamiento estratégico, planeamiento de sistemas, planeamiento y control financiero, operaciones y administración. Actualmente es Presidente del Directorio de Cabernet de los Andes S.A. (viñedo y bodega orgánica de altura) y Director Ejecutivo de Pehuén Rucá (inmobiliaria), ambas PyMEs nacionales. Se graduó de Licenciado en Investigación Operativa e Ingeniero Industrial en la Universidad Católica Argentina y obtuvo un M.I.B. en la "École Nationales des Ponts et Chaussées", tiene un postgrado del IAE (PDD) y es Director de Empresas Certificado por IGEP/ADE.

Luis Armando Rodríguez Villasuso El Sr. Rodríguez Villasuso es Director Suplente independiente de TGLT. Actualmente, se desempeña como Director de Bodegas Valentín Bianchi S.A. (Argentina), Hábitat AFP (Chile) y Nedken Solutions (España). Previamente trabajó en Citigroup, como gerente de servicios de jubilación para Latinoamérica y en Banco Río donde era Gerente principal de seguros y pensiones. Asimismo, fue Consultor Senior en Deloitte. El Sr. Rodríguez Villasuso obtuvo el título de graduado en Ingeniería Naval y Mecánica en la Universidad de Buenos Aires y obtuvo un MBA en IAE Business School. También ha obtenido un diploma de Director de Empresas Certificado por IGEP/ADE.

Remuneración. Nuestros accionistas fijan la remuneración de nuestros Directores, incluyendo sus honorarios y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de alguno de los Directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de nuestros Directores se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley General de Sociedades y las normas de la CNV. Cualquier remuneración abonada a nuestros Directores debe haber sido previamente aprobada en una Asamblea Ordinaria de Accionistas. Para los Directores, los importes a abonar no pueden exceder los límites establecidos por el Art. 261 de la Ley General de Sociedades, salvo que expresamente lo autorice la Asamblea de Accionistas, previo tratamiento como un punto especial del Orden del Día.

Comisión Fiscalizadora

Nuestra Comisión Fiscalizadora es responsable de revisar y supervisar nuestra administración y asuntos y de verificar el cumplimiento de los estatutos y las decisiones adoptadas en las Asambleas de Accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas por un plazo de tres ejercicios. La conformación actual de nuestra Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueran elegidos en las Asambleas Generales anuales Ordinarias de Accionistas celebradas el día 14 de abril de 2016 y 20 de abril de 2017 es la siguiente:

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Pablo Di Iorio	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Fernando G. Sasiain	Síndico	Abogado	Suplente

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora califican como independientes de conformidad con las Normas de la CNV. Asimismo, se deja constancia que Ignacio Fabián Gajst y Silvana Elisa Celso revisten el carácter de “independientes” conforme a la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, y que Pablo Di Iorio, Ignacio Arrieta y Fernando G. Sasiain, revisten el carácter de “independientes” conforme a la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, aunque ésta no les sea aplicable por no ser contadores públicos. Mariano González y Pablo Di Iorio prestan servicios profesionales al accionista Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP.

Las siguientes son las principales atribuciones y deberes de la Comisión Fiscalizadora:

- Fiscalizar la administración de la Sociedad, a cuyo efecto examinará los libros y documentación por lo menos, una vez cada tres meses;
- Verificar las disponibilidades y títulos valores, así como las obligaciones y su cumplimiento; igualmente puede solicitar la confección de balances de comprobación;
- Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Directorio, del comité ejecutivo y de la Asamblea de Accionistas;
- Asegurar que los Directores constituyan y mantengan la correspondiente garantía a favor de la Compañía;
- Presentar a la Asamblea Ordinaria un informe escrito y fundado sobre la situación económica y financiera de la Sociedad, dictaminando sobre la memoria, inventario, balance y estado de resultados;
- Suministrar a Accionistas que representen no menos del 2% del capital, en cualquier momento que éstos se lo requieran, información sobre las materias que son de su competencia;
- Convocar a Asamblea Extraordinaria, cuando lo juzgue necesario y a Asamblea Ordinaria o Asambleas Especiales, cuando omitiere hacerlo el Directorio;
- Hacer incluir en el orden del día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;
- Vigilar que los órganos sociales den debido cumplimiento a la ley, estatuto, reglamento y decisiones asamblearias;
- Fiscalizar la liquidación de la Sociedad; e
- Investigar las denuncias que le formulen por escrito Accionistas que representen no menos del 2% del capital.

Política ambiental y/o de sustentabilidad

TGLT desarrolla proyectos inmobiliarios que por su visibilidad y envergadura tienen inevitablemente un impacto en el ambiente y la comunidad en que se inscriben. TGLT garantiza una integración saludable de sus proyectos con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del entorno y funcional a las necesidades del barrio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios. Tenemos la obligación de obtener licencias y autorizaciones de distintas autoridades gubernamentales con el fin de llevar a cabo los proyectos.

A la hora de desarrollar nuevos proyectos, consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos y combinar aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente y utilizando los recursos de manera eficiente. Forum Puerto Norte es un proyecto que pone de relieve la importancia que le damos a estos principios. Su diseño toma en consideración factores estéticos y de diseño en adición a una perfecta interacción del proyecto con el barrio y la ciudad en la que está ubicado, al tener este en cuenta factores tales como el medio ambiente, la sustentabilidad, la conservación de los recursos naturales y el espacio. En los proyectos de uso mixto como Venice y Brisario, estas consideraciones son especialmente importantes.

Si bien el resto de los proyectos que la Compañía desarrolla no han sido precalificados para la certificación LEED, ha sido un rasgo distintivo de los mismos la utilización de algunos conceptos novedosos en la arquitectura de vivienda como la utilización de cortina de vidrio en las fachadas – lo cual permite un mayor aprovechamiento de la luz natural y un mejor balance térmico interior-exterior en cuanto al manejo de las temperaturas ambiente –, la provisión de equipos de aire acondicionado centralizado que mejoran la eficiencia energética en relación al equipamiento individual por unidad, la maximización de los espacios verdes tanto en planta baja como en cubierta de techos, entre otros.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Control interno

El Directorio ha implementado un sistema de control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

La Sociedad cuenta con un sólido ambiente de control basado en la formalización e implementación de políticas y procedimientos tendientes al control de riesgos y la prevención de fraude. Estas iniciativas tienen como objetivo generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual.

El sistema de control interno incluye actividades de control realizadas por el área de Control Interno de la Sociedad para garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, las cuales a su vez permiten asegurar que las directivas de la Gerencia sean llevadas a cabo. Adicionalmente, éste área realiza diferentes revisiones que tienen como objetivos evaluar la eficacia y eficiencia de los controles y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control.

El Comité de Auditoría recibe información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Relación con Inversores

Con el objetivo de lograr una apropiada valuación de la acción de TGLT en los mercados de capitales, la Sociedad mantiene un diálogo continuo y abierto con la comunidad inversora y procura proveer de información transparente para la correcta evaluación de las actividades de la Compañía.

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores (www.tglt.com/ri para su versión en español y www.tglt.com/ir para su versión en inglés), emite comunicados de prensa ante hechos de relevancia, prepara comunicados para la emisión de sus resultados y realiza conferencias telefónicas abiertas a la participación de la comunidad de inversores ante la publicación de estados contables u hechos de relevancia excepcional. Además, participa activamente en conferencias de inversores y realiza reuniones periódicas con inversores actuales o potenciales. Los inversores pueden comunicarse a través del teléfono 0800-888-8458 o a través de e-mail a la dirección inversores@tglt.com para solicitar más información.

X. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los Estatutos de la Compañía, y las Normas de la CNV, la Compañía puede realizar una o más declaraciones de dividendos en cualquier ejercicio económico, e incluso pagar dividendos anticipados, de las ganancias realizadas y líquidas según conste en el balance consolidado de la Compañía confeccionado o en balances consolidados especiales en el caso de dividendos anticipados.

La declaración y pago de dividendos a los accionistas de la Compañía, en la medida en que los fondos estén disponibles legalmente, se resuelve por los accionistas con derecho a voto en la asamblea anual ordinaria de la Compañía. En dicha asamblea anual ordinaria, las acciones ordinarias tendrán derecho a un voto cada una. Es responsabilidad del Directorio de la Compañía hacer una recomendación a los accionistas en relación con el importe de los dividendos a distribuir. La recomendación que haga el Directorio dependerá de varios factores, incluyendo pero no limitado a, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de la Compañía.

El Directorio también puede decidir y pagar dividendos anticipados. En tal caso, cada director individual y miembro de la Comisión Fiscalizadora o síndico serán solidariamente responsables por el pago de dichos dividendos si los resultados no asignados para el año para el que se pagan los dividendos no son suficientes para cubrir el pago de dichos dividendos.

Si se aprueban, los dividendos se distribuyen de forma proporcional según la tenencia accionaria de los accionistas. De acuerdo con las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo deben ser pagados a los accionistas dentro de los 30 días siguientes a su aprobación. En el caso de dividendos en acciones, las acciones deben entregarse dentro de los tres meses posteriores a la recepción por la Compañía de la notificación de la autorización de CNV para la oferta pública de las mismas. El derecho de los accionistas a reclamar el pago de los dividendos dura tres años después de la fecha en que los mismos se encuentran a disposición de los accionistas. Cualesquiera dividendos no reclamados durante este período se consideran ganancias extraordinarias de la Compañía.

De acuerdo con la ley argentina, los estatutos de la Compañía y las Normas de la CNV, la Compañía está obligada a destinar a reserva legal el 5% de los ingresos anuales, más o menos los resultados de ejercicios anteriores, hasta que la reserva sea equivalente al 20% del capital social ajustado. En virtud de la Ley General de Sociedades argentina y los Estatutos de la Compañía, la utilidad neta anual (ajustada para reflejar los cambios en los resultados anteriores) se asigna en el siguiente orden:

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

- (i) para el cumplimiento con el requisito de reserva legal;
- (ii) para el pago de honorarios acumulados del Directorio y la Comisión Fiscalizadora;
- (iii) para el pago de dividendos de las acciones preferidas (si las hubiera), que se aplicará primero en a dividendos acumulados pendientes de pago; y
- (iv) el resto de los ingresos netos del ejercicio podrá destinarse al pago de dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, si las hay, o de dividendos de las acciones ordinarias, o puede ser destinado a reservas voluntarias o contingentes, o según resuelvan los accionistas en la asamblea anual ordinaria.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (para los períodos posteriores al 2019).

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos. Cabe mencionar que la ley No. 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" estableció la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor". Por tal motivo, la compañía no ha ingresado el impuesto al cierre del ejercicio 2016/2017.

XI. AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 8 de marzo de 2018.

EL PRESIDENTE

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

RESOLUCIÓN GENERAL CNV NO. 606/12 y 622/13 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

En cumplimiento de la Resolución General N° 606/12 y 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), se adjunta a modo de Anexo I a la presente Memoria el Código de Gobierno Societario (en adelante el “Código de Gobierno Societario”) de TGLT S.A. (“TGLT” y/o la “Sociedad”) individualizado como Anexo IV del Título IV “Régimen Informativo Periódico” de las nuevas Normas de la CNV de conformidad con la Resolución General 622/13 (t.o. 2013, en adelante y conjuntamente con toda otra normativa emitida por la CNV, denominadas las “Normas”) correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017.

PRINCIPIO I: TRANSPARENTAR LA RELACION ENTRE LA EMISORA, EL GRUPO ECONÓMICO QUE ENCABEZA Y/O INTEGRADA Y SUS PARTES RELACIONADAS

Recomendación I.1: Garantizar la divulgación por parte del Órgano de Administración de políticas aplicables a la relación de la Emisora con el grupo económico que encabeza y/o integrada y con sus partes relacionadas

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad realiza operaciones con compañías relacionadas y las mismas son expuestas en los Estados Financieros, en virtud de lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o International Accounting Standards Board (“IASB”). Asimismo, lista las compañías sobre las cuales ejerce control, control conjunto e influencia significativa en los Estados Financieros. En dichas operaciones, la Sociedad aplica lo dispuesto por los artículos 99 inc. a), 109 y 110 y 72 y 73 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (“LMC”), y las correspondientes del Texto Ordenado de la CNV.

La Sociedad no cuenta con una norma interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas independiente del marco normativo antes mencionado pues el Directorio de la Sociedad entiende que dicho marco normativo cubre todos los requerimientos necesarios para una protección acabada del interés de la Sociedad y sus accionistas. Adicionalmente, a partir de la entrada en vigencia del nuevo texto ordenado de las Normas de la CNV (Resolución General N° 622/2013) ha aumentado la cantidad de operaciones entre partes relacionadas que deben sujetarse al procedimiento previsto en la LMC aumentando en consecuencia la divulgación de operaciones entre partes relacionadas del grupo económico que encabeza e integra la Sociedad.

Recomendación I.2: Asegurar la existencia de mecanismos preventivos de conflictos de interés.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un “Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT” (ver VIII.1) que incluye un apartado específico destinado a la prevención, identificación y tratamiento de conflictos de interés, y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros del Directorio, gerentes de primera línea y/o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma.

Recomendación I.3: Prevenir el uso indebido de información privilegiada.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas internas que previenen el uso indebido de la información privilegiada por parte de todos los empleados. Estas políticas se encuentran estructuradas sobre la base de un Código de Ética y convenios de protección de Información Confidencial o privilegiada, sobre las cuales son dictadas capacitaciones periódicas que tienen el objetivo de prevenir la utilización inapropiada de la información que agrega valor a su competitividad y que pueda causar impacto en su desempeño financiero, en su participación en el mercado, en su imagen o en sus relaciones con las partes interesadas.

PRINCIPIO II: SENTAR LAS BASES PARA UNA SÓLIDA ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LA EMISORA

Recomendación II. 1: Garantizar que el Órgano de Administración asuma la administración y supervisión de la Emisora y su orientación estratégica.

II.1.1 el Órgano de Administración aprueba:

II.1.1.1 el plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio es, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias (“LGS”) y en el Estatuto Social, el máximo órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar en el ámbito

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

comprendido en el objeto social, cualesquiera actos o negocios jurídicos de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo aquellos reservados por la LGS o el Estatuto Social a la competencia exclusiva de la Asamblea General de Accionistas. En este sentido, el Directorio establece los lineamientos estratégicos y de planeamiento de negocios, y aprueba el presupuesto anual y los objetivos organizacionales de desempeño. En lo que se refiere a presupuesto anual, el Directorio aprueba las premisas utilizadas y el detalle de inversiones, así como también la producción consolidada y demás volúmenes de negocios, estado de resultados y flujo de fondos y aprueba los objetivos organizacionales que luego son implementados por las gerencias de la Sociedad.

II.1.1.2 la política de inversiones (en activos financieros y en bienes de capital), y de financiación,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba las políticas de inversiones en activos financieros y de financiación delegando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LGS. Asimismo, el Directorio aprueba el presupuesto de inversiones y presupuesto financiero anual, al momento de aprobar el presupuesto anual.

II.1.1.3 la política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario),

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba la política de gobierno societario, manifestada en el Texto Ordenado del Estatuto de la Sociedad, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la CNV y los demás mercados autorregulados en los que la Sociedad cotiza o negocia sus valores negociables.

II.1.1.4 la política de selección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio es quien aprueba la política de recursos humanos de la Sociedad y quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea.

II.1.1.5 la política de asignación de responsabilidades a los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control y ha delegado la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LGS, estableciendo las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados.

Dichos gerentes tienen dependencia directa del Directorio y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo en la misma extensión y forma que los miembros del Directorio.

II.1.1.6 la supervisión de los planes de sucesión de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

De acuerdo con lo mencionado en el punto anterior, la gerencia de recursos humanos mantiene actualizados descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada uno de éstos gerentes. Si bien los gerentes de primera línea no cuentan con edades en las cuales sea previsible su retiro o jubilación, los mismos trabajarán en el desarrollo de sus planes durante el año 2018.

II.1.1.7 la política de responsabilidad social empresaria,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba las políticas de responsabilidad social empresaria de la Sociedad, cuyos principales lineamientos de la misma se destacan: (a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativa se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés; (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y (c) los derechos humanos, la diversidad y el compromiso con la fuerza de trabajo, sobre los cuales se busca respetar y apoyar los derechos humanos reconocidos internacionalmente, la promoción del trabajo decente (apoyando la erradicación del trabajo infantil, esclavo y degradante) y el respeto a la diversidad humana y cultural de la fuerza de trabajo, buscando comprometerla con la responsabilidad social de la Sociedad.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

II.1.1.8 las políticas de gestión integral de riesgos y de control interno, y de prevención de fraudes,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio aprueba políticas referidas a riesgos, a control interno y a prevención de fraudes.

En lo que respecta a prevención de fraudes, la Sociedad elabora anualmente el Plan de Auditoría Interna, el cual es presentado al Comité de Auditoría.

Asimismo, el Comité de Auditoría recibe, si las hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

II.1.1.9 la política de capacitación y entrenamiento continuo para miembros del Órgano de Administración y de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio, a través de la Gerencia General, promueve e incentiva a sus miembros y a los gerentes de primera línea que se capaciten continuamente mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

Los miembros no ejecutivos participan en actividades de orientación y apoyo, a efectos de disponer de las mejores herramientas para la toma de decisiones.

II.1.2 De considerar relevante, agregar otras políticas aplicadas por el Órgano de Administración que no han sido mencionadas y detallar los puntos significativos.

No existen políticas que no hayan sido mencionadas que consideremos relevante mencionar y detallar.

II.1.3 La Emisora cuenta con una política tendiente a garantizar la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones de su Órgano de Administración y una vía de consulta directa de las líneas gerenciales, de un modo que resulte simétrico para todos sus miembros (ejecutivos, externos e independientes) por igual y con una antelación suficiente, que permita el adecuado análisis de su contenido. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del Órgano de Administración. En ese sentido, el artículo 7º del Estatuto Social establece que la convocatoria a las reuniones del Directorio es efectuada mediante notificación escrita a todos sus miembros y con una anticipación mínima de cinco días respecto de la fecha de la reunión, indicando los puntos a ser tratados y acompañando la documentación necesaria para decidir acerca de los puntos a tratar.

La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias del Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad de la Gerencia General de la Sociedad que se encuentra a disposición de los miembros del Directorio para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

II.1.4 Los temas sometidos a consideración del Órgano de Administración son acompañados por un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas, teniendo en cuenta el nivel de riesgo empresarial definido como aceptable por la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

Todos los temas sometidos a consideración del Directorio cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable emite, en caso de ser pertinente, su análisis y opinión sobre el ámbito que le compete, a los fines de contemplar todos los riesgos asociados a la decisión, considerando el nivel de riesgo aceptable por la Sociedad.

Recomendación II.2: Asegurar un efectivo Control de la Gestión empresarial.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El Órgano de Administración verifica:

II.2.1 el cumplimiento del presupuesto anual y del plan de negocios,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio ha creado un sistema para el control de los desvíos presupuestarios, en los cuales interviene directamente o por intermedio de las gerencias de primera línea, según la magnitud de dichos desvíos.

Periódicamente o cuando existen desvíos presupuestarios que requieran del análisis del órgano de administración, la Gerencia General expone en este ámbito el cumplimiento del presupuesto anual.

Asimismo, la Gerencia comparte y revisa mensualmente el informe de control presupuestario y el outlook, y si de dicha revisión surgen temas que ameriten ser tratados por el Directorio, se elevan a este ámbito para su tratamiento.

El control presupuestario tiene como foco principal el seguimiento de las más importantes variables económico-financieras y operacionales de la Sociedad que son objeto de seguimiento en forma mensual.

II.2.2 el desempeño de los gerentes de primera línea y su cumplimiento de los objetivos a ellos fijados (el nivel de utilidades previstas versus el de utilidades logradas, calificación financiera, calidad del reporte contable, cuota de mercado, etc.).

Hacer una descripción de los aspectos relevantes de la política de Control de Gestión de la Emisora detallando técnicas empleadas y frecuencia del monitoreo efectuado por el Órgano de Administración.

Grado de Cumplimiento: Total

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por el Directorio periódicamente.

Adicionalmente, en todas las reuniones de Directorio el Director General (a cargo de la Gerencia General) realiza un informe sobre los negocios de la Sociedad, que proporciona al Directorio información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos fijados a los gerentes de primera línea.

Recomendación II.3: Dar a conocer el proceso de evaluación del desempeño del Órgano de Administración y su impacto.

II.3.1 Cada miembro del Órgano de Administración cumple con el Estatuto Social y, en su caso, con el Reglamento del funcionamiento del Órgano de Administración. Detallar las principales directrices del Reglamento. Indicar el grado de cumplimiento del Estatuto Social y Reglamento.

Grado de Cumplimiento: Total

Los miembros del Directorio cumplen en su totalidad con el Estatuto Social. Cabe mencionar que el Directorio de la Sociedad no cuenta con un reglamento para su funcionamiento.

II.3.2 El Órgano de Administración expone los resultados de su gestión teniendo en cuenta los objetivos fijados al inicio del período, de modo tal que los accionistas puedan evaluar el grado de cumplimiento de tales objetivos, que contienen tanto aspectos financieros como no financieros. Adicionalmente, el Órgano de Administración presenta un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1 y II.1.2.

Detallar los aspectos principales de la evaluación de la Asamblea General de Accionistas sobre el grado de cumplimiento por parte del Órgano de Administración de los objetivos fijados y de las políticas mencionadas en la Recomendación II, puntos II.1.1 y II.1.2, indicando la fecha de la Asamblea donde se presentó dicha evaluación.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio expone los resultados de su gestión anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la LGC.

Durante el primer semestre de 2018 el Directorio realizará un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1 y II.1.2.

Recomendación II.4: Que el número de miembros externos e independientes constituyan una proporción significativa en el Órgano de Administración.

II.4.1 La proporción de miembros ejecutivos, externos e independientes (éstos últimos definidos según la normativa de esta Comisión) del Órgano de Administración guarda relación con la estructura de capital de la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

El artículo 7 del Estatuto Social establece que la administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio integrado por 8 (ocho) miembros titulares y 8 (ocho) miembros suplentes, de los cuales al menos 2 (dos) miembros titulares y 2 (dos) miembros suplentes deberán reunir los requisitos de independencia establecidos por las normas de la CNV con mandato por tres (3) ejercicios.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El Directorio considera que actualmente la cantidad y composición de sus miembros se encuentra acorde a la complejidad de los procesos decisorios de la Sociedad y a la envergadura de sus operaciones, y en caso de variar las circunstancias, y de estimarlo conveniente, podría proponer a la Asamblea su modificación, como lo ha hecho en el pasado. Asimismo, el Directorio considera que el actual número de Directores independientes es el adecuado a la estructura de la Sociedad.

II.4.2 Durante el año en curso, los accionistas acordaron a través de una Asamblea General una política dirigida a mantener una proporción de al menos 20% de miembros independientes sobre el número total de miembros del Órgano de Administración.

Hacer una descripción de los aspectos relevantes de tal política y de cualquier acuerdo de accionistas que permita comprender el modo en que miembros del Órgano de Administración son designados y por cuánto tiempo. Indicar si la independencia de los miembros del Órgano de Administración fue cuestionada durante el transcurso del año y si se han producido abstenciones por conflictos de interés.

Grado de Cumplimiento: Total

La Asamblea de Accionistas es quien designa y establece la proporción de Directores independientes sobre el número total de Directores en el marco de lo previsto en el Estatuto y la normativa aplicable. La Sociedad no tiene una política específica dirigida a mantener una proporción de Directores independientes sobre el total de sus miembros; aunque es práctica habitual que el número de miembros independientes que conforman el Directorio resulte suficiente para integrar el Comité de Auditoría.

Con fecha 26 de mayo de 2015, Federico N. Weil, Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP; y Pointargentum Master Fund LP celebraron un acuerdo de accionistas en relación con TGLT (el "Acuerdo de Accionistas"), que estará vigente mientras cualquiera de los firmantes sean accionistas en TGLT. Dicho Acuerdo de Accionistas prevé, entre otros, que cada uno de los firmantes designe dos (2) directores titulares y sus dos (2) suplentes, y dos (2) directores titulares y sus dos (2) suplentes, o sea el 25% del total de directores, serán directores independientes.

Recomendación II.5: Comprometer a que existan normas y procedimientos inherentes a la selección y propuesta de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

II.5.1 La Emisora cuenta con un Comité de Nombramientos:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nombramientos y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de las gerencias de primera línea.

II.5.2 En caso de contar con un Comité de Nombramientos, el mismo:

Por lo mencionado en II.5.1, los puntos II.5.2.1 a II.5.2.7 del Anexo IV de Resolución General CNV 622/2013, no resultan aplicables.

II.5.3 De considerar relevante agregar políticas implementadas realizadas por el Comité de Nombramientos de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en II.5.1, este punto no resulta aplicable.

Recomendación II.6: Evaluar la conveniencia de que miembros del Órgano de Administración y/o síndicos y/o consejeros de vigilancia desempeñen funciones en diversas Emisoras.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio considera que, en la medida que sus miembros y/o Síndicos cumplan debidamente con sus responsabilidades, no resulta necesario fijar límites para participar en el Directorio o Sindicaturas de otras sociedades dado que la participación en otras sociedades por sí misma no perjudica los intereses de la Sociedad, sin perjuicio de que se analice cada caso en particular.

Recomendación II.7: Asegurar la Capacitación y Desarrollo de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora.

II.7.1 La Emisora cuenta con Programas de Capacitación continua vinculado a las necesidades existentes de la Emisora para los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, que incluyen temas acerca de su rol y responsabilidades, la gestión integral de riesgos empresariales, conocimientos específicos del negocio y sus regulaciones, la dinámica de la gobernanza de empresas y temas de responsabilidad social empresarial. En el caso de los miembros del Comité de Auditoría, normas contables internacionales, de auditoría y de control interno y de regulaciones específicas del mercado de capitales.

Describir los programas que se llevaron a cabo en el transcurso del año y su grado de cumplimiento.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia General, bajo delegación del Directorio, define las pautas y estrategias de capacitación de los gerentes de primera línea y demás empleados mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

La Sociedad no ha formalizado un programa de capacitación continua de los Directores. No obstante, los Directores han desarrollado diferentes actividades de capacitación relativas a sus funciones directivas en TGLT. Asimismo, los Directores se mantienen actualizados acerca de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones trimestrales de marcha de la Sociedad

II.7.2 La Emisora incentiva, por otros medios no mencionadas en II.7.1, a los miembros de Órgano de Administración y gerentes de primera línea mantener una capacitación permanente que complemente su nivel de formación de manera que agregue valor a la Emisora. Indicar de qué modo lo hace.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad considera que los medios mencionados en el punto II.7.1 son suficientes para mantener una capacitación permanente de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

PRINCIPIO III: AVALAR UNA EFECTIVA POLÍTICA DE IDENTIFICACIÓN, MEDICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL

Recomendación III: El Órgano de Administración debe contar con una política de gestión integral del riesgo empresarial y monitorea su adecuada implementación.

III.1 La Emisora cuenta con políticas de gestión integral de riesgos empresariales (de cumplimiento de los objetivos estratégicos, operativos, financieros, de reporte contable, de leyes y regulaciones, otros). Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas.

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. El Directorio ha implementado un sistema de planificación - mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas - y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual, haciéndose hincapié especialmente en: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Sociedad, (b) las políticas de seguros y coberturas de riesgos asegurables, (c) la asignación de las responsabilidades en cuestiones ambientales y remediación, (d) cuestiones de las que pueden derivar interpretaciones controvertidas, y que puedan tener un impacto material en la Sociedad y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

III.2 Existe un Comité de Gestión de Riesgos en el seno del Órgano de Administración o de la Gerencia General. Informar sobre la existencia de manuales de procedimientos y detallar los principales factores de riesgos que son específicos para la Emisora o su actividad y las acciones de mitigación implementadas. De no contar con dicho Comité, corresponderá describir el papel de supervisión desempeñado por el Comité de Auditoría en referencia a la gestión de riesgos.

Asimismo, especificar el grado de interacción entre el Órgano de Administración o de sus Comités con la Gerencia General de la Emisora en materia de gestión integral de riesgos empresariales.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Aplica lo mencionado en la Recomendación III.1.

La Sociedad no tiene a la fecha un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales. La Sociedad analizará la posibilidad de hacer un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales en el futuro.

III.3 Hay una función independiente dentro de la Gerencia General de la Emisora que implementa las políticas de gestión integral de riesgos (función de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente). Especificar.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

No existe una función independiente de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente. La Sociedad analizará la posibilidad de crear dicha función en el futuro.

III.4 Las políticas de gestión integral de riesgos son actualizadas permanentemente conforme a las recomendaciones y metodologías reconocidas en la materia. Indicar cuáles.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Sociedad ha implementado sus propias políticas de gestión integral de riesgos y las actualiza según sus necesidades, experiencia y los nuevos desafíos y emprendimientos que tiene y adquiere, que a la fecha han resultado efectivos.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

III.5 El Órgano de Administración comunica sobre los resultados de la supervisión de la gestión de riesgos realizada conjuntamente con la Gerencia General en los Estados Financieros y en la Memoria anual. Especificar los principales puntos de las exposiciones realizadas.

Grado de Cumplimiento: Total

En la nota "Riesgo - gestión de riesgos" de los Estados Financieros de la Sociedad se expone información relativa a los riesgos de mercado, de liquidez y de crédito a los que la Sociedad se encuentra expuesta originados en la propia y las estrategias de la Sociedad para mitigar dichos riesgos.

Los riesgos de mercado se refieren a riesgo de aumento de costos de construcción, riesgos de demanda de los productos de la Sociedad y riesgos de incumplimiento de los contratos por los proveedores a quienes se terceriza la construcción de los emprendimientos. Los riesgos de crédito se refieren a riesgo de crédito relacionado a la venta de los productos de la Sociedad, riesgo de crédito relacionado a los instrumentos financieros y depósitos de efectivo y riesgos de liquidez.

PRINCIPIO IV: SALVAGUARDAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION FINANCIERA CON AUDITORÍAS INDEPENDIENTES

Recomendación IV: Garantizar la independencia y transparencia de las funciones que le son encomendadas al Comité de Auditoría y al Auditor Externo.

IV.1 El Órgano de Administración al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría teniendo en cuenta que la mayoría debe revestir el carácter de independiente, evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente.

Grado de Cumplimiento: Total

De conformidad con lo previsto en el Régimen de Transparencia y las disposiciones del Estatuto, la Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría integrado por 3 (tres) directores titulares e igual o menor número de suplentes, quienes son designados por el Directorio de entre sus miembros, por mayoría simple de sus integrantes. La mayoría de sus integrantes son independientes, de acuerdo con el criterio establecido para ello en las Normas de la CNV. Los integrantes del Comité de Auditoría son aquellos directores versados en temas financieros, contables o empresarios.

Si bien el Directorio al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente, la designación del Presidente y Vicepresidente del Comité de Auditoría la hacen sus propios integrantes. Actualmente, el Comité de Auditoría está presidido por un director independiente.

IV.2 Existe una función de auditoría interna que reporta al Comité de Auditoría o al Presidente del Órgano de Administración y que es responsable de la evaluación del sistema de control interno. Indicar si el Comité de Auditoría o el Órgano de Administración hace una evaluación anual sobre el desempeño del área de auditoría interna y el grado de independencia de su labor profesional, entendiéndose por tal que los profesionales a cargo de tal función son independientes de las restantes áreas operativas y además cumplen con requisitos de independencia respecto a los accionistas de control o entidades relacionadas que ejerzan influencia significativa en la Emisora.

Especificar, asimismo, si la función de auditoría interna realiza su trabajo de acuerdo a las normas internacionales para el ejercicio profesional de la auditoría interna emitidas por el Institute of Internal Auditors (IIA).

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Sociedad cuenta con un responsable del área de auditoría interna de la Sociedad, cuyas funciones principales son evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos de la Sociedad, verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de la Sociedad, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la misma. Dicho responsable mantiene reuniones periódicas con el Comité de Auditoría, el cual -tal como lo ha venido haciendo desde su constitución durante el segundo semestre de 2012- ha evaluado y supervisado el funcionamiento de los sistemas de auditoría interna, emitiendo su opinión al respecto en ocasión de la presentación anual de los estados contables. La función de auditoría analizará la posibilidad de incorporar las normas internacionales de auditoría emitidas por el IIA a su trabajo.

IV.3 Los integrantes del Comité de Auditoría hacen una evaluación anual de la idoneidad, independencia y desempeño de los Auditores Externos, designados por la Asamblea de Accionistas. Describir los aspectos relevantes de los procedimientos empleados para realizar la evaluación.

Grado de Cumplimiento: Total

El Comité de Auditoría se reúne trimestralmente con los Auditores Externos a fin de que estos les presenten los resultados de su trabajo sobre los Estados Financieros de la Sociedad. Anualmente, los miembros del Comité evalúan su desempeño, así como también la independencia de los auditores y efectúan las consultas sobre los aspectos que consideren relevantes.

Se destaca que, cada vez que el Directorio efectúa una propuesta acerca de la designación de los Auditores Externos para ser elevada a la Asamblea de Accionistas, el Comité de Auditoría emite un Informe sobre la misma, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Adicionalmente, como apartado dentro de su Informe Anual de Gestión, el Comité de Auditoría informa si ha tomado conocimiento de alguna cuestión de relevancia que deba mencionar en relación con los Auditores Externos designados por la Asamblea para el ejercicio con respecto a la independencia en la actuación de los mismos, y opina acerca del planeamiento y desempeño de la auditoría externa en el ejercicio.

IV.4 La Emisora cuenta con una política referida a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y/o del Auditor Externo; y a propósito del último, si la rotación incluye a la firma de auditoría externa o únicamente a los sujetos físicos.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Con respecto a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora, el artículo 10 del Estatuto Social establece que los mismos tienen mandato por 3 (tres) ejercicios y podrán ser reelegidos en forma indefinida.

En relación a la rotación de los Auditores Externos, la Sociedad cumple con lo dispuesto por las Normas.

PRINCIPIO V: RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS

Recomendación V.1: Asegurar que los accionistas tengan acceso a la información de la Emisora.

V.1.1 El Órgano de Administración promueve reuniones informativas periódicas con los accionistas coincidiendo con la presentación de los estados financieros intermedios. Explicitar indicando la cantidad y frecuencia de las reuniones realizadas en el transcurso del año.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad para que sus accionistas se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a la BCBA y la CNV en el marco de requerimientos informativos y legales, la Sociedad divulga toda la información que considera relevante directamente a los accionistas en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados contables intermedios y anuales la Sociedad realiza conferencias telefónicas con sus inversores en los que expone los resultados y demás datos que surgen de dichos estados contables. Complementariamente, la Sociedad cuenta con una Gerencia de Relación con Inversores, la cual mantiene contactos frecuentes con los accionistas a los efectos de informar acerca de los estados contables estando a disposición de los Accionistas de forma permanente ante la ocurrencia de cualquier hecho relevante.

V.1.2 La Emisora cuenta con mecanismos de información a inversores y con un área especializada para la atención de sus consultas. Adicionalmente cuenta con un sitio web que puedan acceder los accionistas y otros inversores, y que permita un canal de acceso para que puedan establecer contacto entre sí. Detallar.

Grado de Cumplimiento: Total

Tal como fuera mencionado en la Recomendación V.1.1, la Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la BCBA. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad para que sus accionistas se encuentren informados. A su vez, la Sociedad cuenta actualmente con una Gerencia de Relación con Inversores, que se encarga de responder inquietudes y consultas de los accionistas. Con periodicidad trimestral, la Sociedad emite comunicados de prensa, en los cuales informa los resultados de su gestión, entre otros, para conocimiento de los accionistas en general, órganos sociales y autoridad de control.

Por otro lado, la Sociedad cuenta con un sitio web (www.tgl.com) que incluye una sección, que es actualizada periódicamente ("Inversores"), dedicada exclusivamente a los inversores donde se puede encontrar, entre otros, información sobre la estructura accionaria, composición del Directorio, gerencias, Comité de Auditoría y Comisión Fiscalizadora, comunicados de prensa, reportes trimestrales y anuales, presentaciones, cobertura de analistas y factores de riesgo.

Recomendación V.2: Promover la participación activa de todos los accionistas.

V.2.1 El Órgano de Administración adopta medidas para promover la participación de todos los accionistas en las Asambleas Generales de Accionistas. Explicitar, diferenciando las medidas exigidas por ley de las ofrecidas voluntariamente por la Emisora a sus accionistas.

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio realiza todas las medidas requeridas legalmente para promover la asistencia y participación de todos los accionistas en las Asambleas Generales, a fin de asegurar el ejercicio de sus derechos.

El Directorio de la Sociedad, a través de la Gerencia de Relación con Inversores, asiste a los accionistas en todo lo necesario para que puedan participar de las asambleas, por ejemplo, en las formas de obtener los comprobantes de saldo de cuenta para asistir a las asambleas o la forma de comunicar asistencia a asamblea.

V.2.2 La Asamblea General de Accionistas cuenta con un Reglamento para su funcionamiento que asegura que la información esté disponible para los accionistas, con suficiente antelación para la toma de decisiones. Describir los principales lineamientos del mismo.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no considera necesario un reglamento que regule el funcionamiento de las Asambleas, dado que cumple íntegramente con los requisitos legales establecidos para su celebración. Asimismo, pone a disposición de los Accionistas toda la información exigida legalmente en los plazos establecidos.

V.2.3 Resultan aplicables los mecanismos implementados por la Emisora a fin que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la Asamblea General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. Explicitar los resultados.

Grado de Cumplimiento: Total

No existe ningún impedimento estatutario ni fáctico para que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en Asambleas. Sin embargo, a la fecha, ningún accionista minoritario ha propuesto temas a debatir conforme lo establece la normativa vigente.

V.2.4 La Emisora cuenta con políticas de estímulo a la participación de accionistas de mayor relevancia, tales como los inversores institucionales. Especificar.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad entiende que no es necesario contar con políticas adicionales de estímulo de participación de accionistas de mayor relevancia, en razón de que cumple todas las medidas legalmente requeridas a fin de convocar a todos los accionistas por igual, y asiste por igual a todos los accionistas que requieran su ayuda para poder participar de las asambleas conforme lo mencionado en la Recomendación V.2.1.

V.2.5 En las Asambleas de Accionistas donde se proponen designaciones de miembros del Órgano de Administración se dan a conocer, con carácter previo a la votación: (i) la postura de cada uno de los candidatos respecto de la adopción o no de un Código de Gobierno Societario; y (ii) los fundamentos de dicha postura.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no da a conocer, con carácter previo, la postura de cada candidato con respecto a la adopción de un Código de Gobierno Societario. Se analizará la posibilidad de incorporar dicha recomendación en el futuro.

Recomendación V.3: Garantizar el principio de igualdad entre acción y voto.

La Emisora cuenta con una política que promueva el principio de igualdad entre acción y voto. Indicar cómo ha ido cambiando la composición de acciones en circulación por clase en los últimos tres años.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad promueve la igualdad entre acción y voto conforme lo dispuesto por el artículo 5º de su Estatuto Social, donde se establece que todas las acciones de la Sociedad son ordinarias con derecho a un voto por acción y de valor nominal un peso (v/n \$1) cada una. Se destaca que, si bien el Estatuto Social contempla la posibilidad de emitir acciones preferidas, con o sin derecho a voto, al día de la fecha no se ha hecho uso de esa opción.

No ha habido cambios en la composición de acciones en circulación por clase durante los últimos tres años.

Recomendación V.4: Establecer mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control.

La Emisora adhiere al régimen de oferta pública de adquisición obligatoria. Caso contrario, explicar si existen otros mecanismos alternativos, previstos estatutariamente, como el tag along u otros.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad es una "Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria" en los términos del derogado Artículo 24 del Decreto No. 677/2001. El régimen previsto en la normativa de la CNV era un régimen de adhesión que no se podía modificar para atender necesidades particulares de las sociedades.

Por tal motivo, la Sociedad estableció en su Artículo 14º del Estatuto Social un régimen similar al régimen de Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria previsto en el derogado Artículo 24 del Decreto No. 677/2001 para cuando se produce la adquisición de una "participación relevante" entendida ésta como una participación equivalente a más del 40% (cuarenta por ciento) en el capital social con derecho a voto y/o en los votos de la Sociedad.

Independientemente de lo expuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 de la LMC, el Régimen de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria comprende a todas las sociedades listadas, incluso aquellas que bajo el régimen anterior hubieren optado por excluir su aplicación o hacer un régimen diferente, como es el caso de la Sociedad.

Recomendación V.5: Incrementar el porcentaje acciones en circulación sobre el capital.

La Emisora cuenta con una dispersión accionaria de al menos 20 por ciento para sus acciones ordinarias. Caso contrario, la Emisora cuenta con una política para aumentar su dispersión accionaria en el mercado.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Indicar cuál es el porcentaje de la dispersión accionaria como porcentaje del capital social de la Emisora y cómo ha variado en el transcurso de los últimos tres años.

Grado de Cumplimiento: Total

Al 31 de diciembre de 2017, los tres accionistas mayoritarios tienen una participación del 46,8% del capital social, mientras que el porcentaje restante (53,2%) cotiza en la BCBA, y son negociadas en los Estados Unidos de América en forma extrabursátil (over the counter) bajo la forma de American Depositary Receipts (“ADRs”).

La dispersión accionaria no ha variado significativamente desde el ingreso de la Sociedad al régimen de oferta pública en noviembre de 2010.

Recomendación V.6: Asegurar que haya una política de dividendos transparente.

V.6.1 La Emisora cuenta con una política de distribución de dividendos prevista en el Estatuto Social y aprobada por la Asamblea de Accionistas en las que se establece las condiciones para distribuir dividendos en efectivo o acciones. De existir la misma, indicar criterios, frecuencia y condiciones que deben cumplirse para el pago de dividendos.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio de la Sociedad establece y propone a la Asamblea de Accionistas la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rijan el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos dentro de los próximos tres o cuatro años, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus accionistas.

La Sociedad explicita su política de dividendos a modo de apartado en la Memoria Anual, del que este Código forma parte a modo de Anexo y en como nota en los estados contables.

V.6.2 La Emisora cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Emisora que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos.

Explicitar dichos procesos y detallar en que Acta de Asamblea General de Accionistas fue aprobada la distribución (en efectivo o acciones) o no de dividendos, de no estar previsto en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad analizará la posibilidad de establecer procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Sociedad que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos en el futuro.

PRINCIPIO VI: MANTENER UN VÍNCULO DIRECTO Y RESPONSABLE CON LA COMUNIDAD

Recomendación VI: Suministrar a la comunidad la revelación de las cuestiones relativas a la Emisora y un canal de comunicación directo con la empresa.

VI.1 La Emisora cuenta con un sitio web de acceso público, actualizado, que no solo suministre información relevante de la empresa (Estatuto Social, grupo económico, composición del Órgano de Administración, estados financieros, Memoria anual, entre otros) sino que también recoja inquietudes de usuarios en general.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un sitio web (www.tglt.com) de libre acceso, que brinda información actualizada, suficiente y diferenciada para que sus públicos de interés, ya sean accionistas, potenciales inversores, clientes o público en general, puedan acceder fácilmente a la información allí dispuesta. Adicionalmente, este sitio otorga la posibilidad de que todos los usuarios expresen sus inquietudes y/o comentarios de diversa índole a través del Contacto de RI, los que son tenidos en cuenta y analizados por la Sociedad.

La Sociedad garantiza que la información transmitida por medios electrónicos responde a los más altos estándares de confidencialidad e integridad y propenden a la conservación y registro de la información.

VI.2 La Emisora emite un Balance de Responsabilidad Social y Ambiental con frecuencia anual, con una verificación de un Auditor Externo independiente. De existir, indicar el alcance o cobertura jurídica o geográfica del mismo y dónde está disponible. Especificar que normas o iniciativas han adoptado para llevar a cabo su política de responsabilidad social empresaria (Global Reporting Initiative y/o el Pacto Global de Naciones Unidas, ISO 26.000, SA8000, Objetivos de Desarrollo del Milenio, SGE 21-Foretica, AA 1000, Principios de Ecuador, entre otras)

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no emite un balance de responsabilidad social y ambiental. Se analizará la posibilidad de emitir en el futuro un balance de tales características, cuál será su periodicidad y si será verificado por de un auditor externo independiente.

PRINCIPIO VII: REMUNERAR DE FORMA JUSTA Y RESPONSABLE

Recomendación VII: Establecer claras políticas de remuneración de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, con especial atención a la consagración de limitaciones convencionales o estatutarias en función de la existencia o inexistencia de ganancias.

VII.1 La Emisora cuenta con un Comité de Remuneraciones:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no cuenta con un Comité de Remuneraciones. No obstante ello y en forma no orgánica, determinados integrantes del directorio se reúnen en equipos de trabajo de modo de analizar y proyectar las remuneraciones de directores, gerentes y administrativos de la Sociedad. Se analizará en el futuro la conveniencia de crear un Comité de Remuneraciones y cuáles serán sus funciones en línea con la presente Recomendación.

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.1.1 a VII.1.5 no resultan aplicables.

VII.2 En caso de contar con un Comité de Remuneraciones, el mismo:

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.2.1 a VII.2.7 no resultan aplicables.

VII.3 De considerar relevante mencionar las políticas aplicadas por el Comité de Remuneraciones de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en este VII.1, este puntos VII.3 no resulta aplicable.

VII.4 En caso de no contar con un Comité de Remuneraciones, explicar cómo las funciones descriptas en VII. 2 son realizadas dentro del seno del propio Órgano de Administración.

El Directorio en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, se asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable (que se encuentra vinculada al rendimiento de la Sociedad), teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración.

Periódicamente, el Directorio, a través de la Gerencia de Recursos Humanos, revisa la posición de la Sociedad respecto de lo que el mercado establece como remuneraciones y beneficios para empresas comparables o del mismo rubro y recomienda o no cambios.

El Directorio define y comunica, en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, la política de contratación, promoción, remoción, despido y suspensión (según fuere el caso).

Asimismo, el Directorio informa las pautas para determinar los planes de retiro de los miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Emisora, da cuenta regularmente al Órgano de Administración y a la Asamblea de Accionistas sobre las acciones emprendidas y los temas analizados en sus reuniones y se encarga de explicar en las asambleas de accionistas los esquemas de remuneración de los directores y gerentes de primera línea en caso de consulta por los accionistas.

PRINCIPIO VIII: FOMENTAR LA ÉTICA EMPRESARIAL

Recomendación VIII: Garantizar comportamientos éticos en la Emisora.

VIII.1 La Emisora cuenta con un Código de Conducta Empresarial. Indicar principales lineamientos y si es de conocimiento para todo público. Dicho Código es firmado por al menos los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea. Señalar si se fomenta su aplicación a proveedores y clientes.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad elaboró un "Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT" que establece los lineamientos y estándares de integridad y transparencia a los que deben ajustarse los directores y empleados de la Sociedad y sus subsidiarias.

El sustento del Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT está en la honestidad, la dignidad, el respeto, la lealtad, la dedicación, la eficacia, la transparencia y la conciencia para orientar los comportamientos de las personas a las que se aplica. De esta manera, se busca atender niveles crecientes de competitividad, rentabilidad y responsabilidad social, comprendiendo esta última la valorización de sus empleados, la salud, la seguridad, el medio ambiente y la contribución a las regiones en donde opera sus negocios.

El 1 de marzo de 2018, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad, conducta y ética de negocios, la Sociedad ha implementado un nuevo Código de Conducta y Ética junto con otras políticas dirigidas a la prevención de la corrupción y el lavado de activos, las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA"). Tanto el nuevo "Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT" como las nuevas políticas mencionadas ya han sido comunicados a los destinatarios y se encuentra en vigencia a la fecha del presente informe.

MEMORIA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

La Sociedad fomentará la aplicación extensiva del “Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT” a proveedores y clientes.

VIII.2 La Emisora cuenta con mecanismos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad, como de registro y conservación de la información. Indicar si el servicio de recepción y evaluación de denuncias es prestado por personal de la Emisora o por profesionales externos e independientes para una mayor protección hacia los denunciantes.

Grado de Cumplimiento: Total

El encargado de auditoría interna y el Director de Asuntos Legales son los contactos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti-ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad. Las mismas pueden ser anónimas y se reciben a través de un formulario online en la siguiente dirección: <http://tqlt.com/Denuncias>.

VIII.3 La Emisora cuenta con políticas, procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto VIII.2. Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas e indicar el grado de involucramiento del Comité de Auditoría en dichas resoluciones, en particular en aquellas denuncias asociadas a temas de control interno para reporte contable y sobre conductas de miembros del Órgano de Administración y gerentes de la primera línea.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas de procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto anterior. Los mismos respetan los siguientes principios básicos: (i) Integridad: actuando en forma independiente e imparcial; (ii) Confidencialidad: preservando la privacidad y el respeto hacia las personas, la información y los documentos originados por el tema en revisión; (iii) Igualdad: promoviendo la inclusión y acceso al sistema de denuncias para todas las personas; y (iv) Cooperación: promoviendo la colaboración, empatía y participación para la solución de diferencias o puntos de vista no coincidentes.

Asimismo, estas políticas persiguen la correcta derivación a los niveles con atribuciones para la investigación y la toma de decisiones, con garantías de que se hayan agotado todos los recursos para acceder a la solución más justa y adecuada.

Respecto al involucramiento del Comité de Auditoría, es de resaltar que las políticas vigentes establecen que le serán enviados los reportes que le dirijan en forma directa y/o anónima, los que se refieran a temas contables, de auditoría y de control interno, y los relacionados con conflictos de intereses que sean considerados relevantes, que involucren a los auditores externos, la administración de la Sociedad y las “partes relacionadas” conforme este término se define en el artículo 72 de la LMC. El Comité dará tratamiento a estas denuncias y las elevará al Directorio y/o a la Comisión Fiscalizadora para que se traten y dichos órganos procederán de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable para casos de conflicto de interés, violación de la legislación, el Estatuto Social y/o derechos de terceros.

PRINCIPIO IX: PROFUNDIZAR EL ALCANCE DEL CÓDIGO

Recomendación IX: Fomentar la inclusión de las previsiones que hacen a las buenas prácticas de buen gobierno en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Estatuto Social se adecua a los requerimientos de la LGS y a las Normas y al Reglamento de Cotización de la BCBA e incluye disposiciones sobre la integración y funcionamiento del Directorio, Comité de Auditoría y Comisión Fiscalizadora y mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control, pero no incluye otras previsiones que hacen a las buenas prácticas de gobierno corporativo según las recomendaciones antes mencionadas.

No obstante esto, el Directorio podrá en el futuro considerar la conveniencia y oportunidad de la inclusión de otras previsiones que hacen al buen gobierno corporativo.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

Domicilio Legal: Av. Scalabrini Ortiz 3333 - Piso 1º

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 13 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2017

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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: 9 de agosto de 2016

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 21 a los estados financieros consolidados.

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

55

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 Y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades, planta y equipo	5	1.407.105	8.273.916	9.849.355
Activos intangibles	6	575.830	967.785	1.245.509
Propiedades de inversión	41	15.827.624	876.630.575	45.424.451
Inversiones en Sociedades	52	262.411.896	-	-
Plusvalía	7	-	80.752.236	111.445.604
Inventarios	8	929.722.920	1.680.224.818	1.391.049.640
Activos por impuestos	9	67.331.076	75.749.069	78.894.319
Otros créditos	10	168.871.627	42.766.560	829.405
Total del activo no corriente		1.446.148.078	2.765.364.959	1.638.738.283
Activo corriente				
Inventarios	8	1.752.429.717	1.786.413.181	1.714.436.286
Otros activos	39	26.989.513	24.779.680	-
Activos destinados a la venta	49	73.330.556	-	-
Otros créditos	10	274.252.921	282.615.817	265.525.202
Créditos con partes relacionadas	30	204.405.784	6.398.297	7.952.268
Créditos por ventas	11	10.030.513	24.039.550	31.119.108
Otros activos financieros	15.1.1.2	193.966	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.803.720.314	84.278.114	95.073.323
Total del activo corriente		4.145.353.284	2.208.524.639	2.114.106.187
Total del activo		5.591.501.362	4.973.889.598	3.752.844.470
PATRIMONIO NETO				
Atribuible a los propietarios de la controladora		449.143.349	147.742.168	172.124.894
Participaciones no controladoras	18	-	253.698.435	42.993.641
Total de patrimonio neto		449.143.349	401.440.603	215.118.535
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Pasivos por impuestos diferidos	29	115.530.264	223.141.466	-
Otras cuentas por pagar	13	22.507.478	48.168.749	46.944.000
Anticipos de clientes	14	733.117.502	1.121.744.101	922.350.972
Préstamos	15	1.667.601.592	123.559.760	58.717.680
Otras cargas fiscales	16	12.168.851	3.481.221	3.120.044
Deudas comerciales	17	21.997.282	2.439.383	23.378.882
Total del pasivo no corriente		2.572.922.969	1.522.534.680	1.054.511.578
Pasivo corriente				
Pasivos por impuestos	18	-	4.135.987	7.412.394
Provisiones	19	47.280.831	7.639.276	687.250
Otras cuentas por pagar	13	39.562.640	50.784.623	11.740.910
Anticipos de clientes	14	1.372.962.145	1.752.094.622	1.278.608.409
Deudas con partes relacionadas	30	-	25.634.359	332.855.202
Préstamos	15	645.138.374	594.576.664	392.037.742
Otras cargas fiscales	16	18.504.178	74.919.680	38.980.268
Remuneraciones y cargas sociales	20	26.110.273	15.026.370	19.789.322
Deudas comerciales	17	419.876.603	525.102.734	401.102.860
Total del pasivo corriente		2.569.435.044	3.049.914.315	2.483.214.357
Total del pasivo		5.142.358.013	4.572.448.995	3.537.725.935
Total del patrimonio neto y del pasivo		5.591.501.362	4.973.889.598	3.752.844.470

Las Notas 1 a 55 que se acompañan forman parte de estos estados.

56

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 Y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31,2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	23	1.067.077.524	720.324.073	829.008.092
Costos de las actividades ordinarias	24	(970.650.231)	(660.010.520)	(655.230.877)
Resultado bruto		96.427.293	60.313.553	173.777.215
Gastos de comercialización	25	(157.626.468)	(122.182.056)	(75.730.914)
Gastos de administración	26	(189.892.738)	(135.023.270)	(103.510.811)
Otros gastos operativos	7	(59.264.824)	(30.693.369)	-
Resultado operativo		(310.356.737)	(227.585.142)	(5.464.510)
Resultado por inversiones en sociedades	52	(12.619.230)	-	-
Otros gastos	6	(529.715)	(573.087)	(383.313)
Resultados financieros				
Diferencias de cambio	27	(14.767.919)	(5.166.955)	(34.281.821)
Ingresos financieros	27	26.060.080	11.028.950	49.941.660
Costos financieros	27	(230.291.693)	(85.279.655)	(68.011.711)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	42	(2.639.682)	757.895.460	-
Venta de propiedades de inversión	41	58.431.000	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	28	8.400.411	8.453.104	198.209
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(478.313.485)	458.772.675	(58.001.486)
Impuesto a las Ganancias	29	126.338.448	(232.470.830)	10.378.684
Resultado del ejercicio		(351.975.037)	226.301.845	(47.622.802)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida				
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Total Otro resultado integral		(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Resultado integral total del ejercicio		(361.229.812)	209.705.480	(68.446.347)
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:				
Participación controladora		(351.975.037)	4.776.567	(45.076.829)
Participación no controladora		-	221.525.278	(2.545.973)
Total del ejercicio		(351.975.037)	226.301.845	(47.622.802)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora				
Básico	38	(5,00)	0,59	(0,64)
Diluido	38	(1,08)	0,59	(0,64)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:				
Participación controladora		(361.229.812)	(11.819.798)	(65.900.374)
Participación no controladora		-	221.525.278	(2.545.973)
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio		(361.229.812)	209.705.480	(68.446.347)

Las Notas 1 a 55 que se acompañan forman parte de estos estados.

57

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa		Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	-	-	200.937.209	(19.800.843)	-	-	(38.170.765)	4.776.567	147.742.168	253.698.435	401.440.603
Disposición de la Asamblea (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	238.828	4.537.739	-	(4.776.567)	-	-	-
Devolución de Aporte irrevocable (2)	-	-	-	(7.452.900)	-	-	(7.452.900)	-	-	-	-	-	(7.452.900)	-	(7.452.900)
Venta de acciones propias en cartera (3)	10.000	(10.000)	-	214.985	(95.552)	-	119.433	-	-	-	-	-	119.433	-	119.433
Transacciones con los propietarios (4)	-	-	-	-	-	76.129	76.129	-	-	-	-	-	76.129	(106.129)	(30.000)
Componente patrimonial de las obligaciones negociables convertibles (5)	-	-	-	-	-	622.039.165	622.039.165	-	-	-	-	-	622.039.165	-	622.039.165
Ley N°27430 Reforma Tributaria (5)	-	-	-	-	-	47.849.166	47.849.166	-	-	-	-	-	47.849.166	-	47.849.166
Desconsolidación de MRL (6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(253.592.306)	(253.592.306)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(351.975.037)	(351.975.037)	-	(351.975.037)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.254.775)	-	(9.254.775)	-	(9.254.775)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.254.775)	(351.975.037)	(361.229.812)	-	(361.229.812)
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	70.349.485	-	123.349.809	-	(95.552)	669.964.460	863.568.202	(19.800.843)	238.828	4.537.739	(47.425.540)	(351.975.037)	449.143.349	-	449.143.349

(1) Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2016. Ver Nota 46.

(2) Ver Nota 44.

(3) Ver Nota 47.

(4) Ver Nota 34.3.

(5) Ver Nota 45.

(6) Ver Nota 48.

Las Notas 1 a 55 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas		Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Contribución de capital	Total		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
Compra de participación no controladora (3)	-	-	-	-	-	-	(19.800.843)	-	-	-	(19.800.843)	(10.820.484)	(30.621.327)
Acciones propias en cartera (4)	(10.000)	10.000	-	(214.985)	-	(214.985)	-	-	-	-	(214.985)	-	(214.985)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.776.567	4.776.567	221.525.278	226.301.845
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	(16.596.365)	-	-	(16.596.365)	-	(16.596.365)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(16.596.365)	-	4.776.567	(11.819.798)	221.525.278	209.705.480
Saldos al 31 de diciembre de 2016	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	-	200.937.209	(19.800.843)	(38.170.765)	-	4.776.567	147.742.168	253.698.435	401.440.603

- (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 45.
(3) Corresponde a la compra de acciones de Canfot S.A. Ver Nota 34.2.
(4) Corresponden a la compra de BDRs. Ver Nota 48.

Las Notas 1 a 54 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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	Participación controladora	Participación no controladora	
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	-	-	-	-	-	-
Venta participación no controladora (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	5.000
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(45.076.829)	(45.076.829)	(2.545.973)	(47.622.802)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	-	(20.823.545)	-	(20.823.545)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	(45.076.829)	(65.900.374)	(2.545.973)	(68.446.347)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	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

(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 54 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 y 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	(351.975.037)	226.301.845	(47.622.802)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Impuesto a las Ganancias	(126.338.448)	232.470.830	(10.378.684)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.997.018	2.703.347	2.895.640
Deterioro de plusvalías	59.264.824	30.693.369	-
Amortizaciones de activos intangibles	529.715	573.087	383.313
Resultado de inversiones en sociedades	12.619.230	-	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	(3.740.441)	-
Resultado por venta de inversiones en sociedades	(58.431.000)	-	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	2.639.682	(757.895.460)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Efecto de la conversión sobre flujos de efectivo	(99.296)	(329.608)	(687.775)
Cambios en activos y pasivos operativos			
Créditos por ventas	14.009.037	9.728.275	(13.098.091)
Otros créditos	(59.311.171)	(30.295.490)	(58.986.323)
Créditos con partes relacionadas	(198.007.487)	1.553.971	2.683.654
Otros activos	(2.209.833)	(24.779.680)	-
Otros activos financieros	(193.966)	-	-
Inventarios	835.878.368	(468.146.824)	(740.284.260)
Activos destinados a la venta	(70.794.477)	-	-
Efecto de desconsolidación	303.402.417	-	-
Activos y pasivos por impuestos	24.228.614	(1.963.577)	(17.928.920)
Deudas comerciales	(85.668.232)	103.060.375	169.620.787
Remuneraciones y cargas sociales	11.083.903	(4.762.952)	8.400.098
Otras cargas fiscales	(47.727.872)	36.300.589	42.264.702
Deudas con partes relacionadas	(25.634.359)	(307.220.843)	48.942.727
Anticipos de clientes	(767.759.076)	628.963.268	607.201.709
Provisiones	39.641.555	7.628.507	-
Otras cuentas por pagar	(36.883.254)	32.115.050	16.123.136
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.219.362)	(7.496.945)	(10.681.076)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(535.213.282)	(311.135.672)	(21.975.710)
Actividades de inversión			
Inversiones no consideradas efectivo	(554.263)	(595.311)	(921.873)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(2.030.737)	(2.354.915)	(344.205)
Cobros por venta de propiedades de inversión	-	56.051.010	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(440.608)	(3.558.090)	(2.708.824)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	6.442.126	-
Pagos por compras de activos intangibles	(107.708)	(237.258)	(592.289)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(3.133.316)	55.747.562)	(4.567.191)
Actividades de financiación			
Préstamos	1.594.603.542	267.381.002	66.458.630
Instrumentos financieros	-	-	(2.138.747)
Venta participación no controladora	-	-	5.000
Transacciones entre accionistas	-	(19.800.843)	-
Disminución participación no controladora	-	(10.820.484)	-
Aporte irrevocable	(7.452.900)	7.452.900	-
Compra de acciones propias	-	(214.985)	-
Cobro por venta de acciones propias	(95.552)	-	-
Pagos por compras de acciones de sociedades controladas	291.114	-	-
Contribución de capital	669.888.331	-	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	2.257.234.535)	243.997.590)	64.324.883)
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	1.718.887.937	(11.390.520)	37.781.982
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	81.098.420	92.488.940	54.706.958
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 5)	1.799.986.357)	81.098.420)	92.488.940)

Las Notas 1 a 55 que se acompañan forman parte de estos estados.

61

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 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 10 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 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.

Con el objetivo estratégico de expandir las operaciones de la Sociedad al negocio de la construcción, el 19 de enero de 2018 la Sociedad adquiere el 82,32% de las acciones de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera, una de las empresas constructoras más activas y prestigiosas del país, con más de 500 obras ejecutadas en sus 80 años de trayectoria y listada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1955. A su vez, y siguiendo lo normado por la Ley de Mercado de Capitales y por la CNV, TGLT realizará oportunamente una oferta pública de adquisición obligatoria y canje voluntario de acciones dirigida a los tenedores de acciones ordinarias remanentes de CAPUTO, de forma de adquirir el 100% del capital de dicha sociedad.

Esta adquisición apunta, por un lado, a mejorar la capacidad de construcción de los proyectos, haciendo más eficiente la estructura de costos, y brindando a su vez la posibilidad de capturar el margen de construcción en un contexto de significativa expansión de la industria. Por otro lado, permite colocarnos en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que presenta el crecimiento del sector de la construcción en Argentina, tanto en los segmentos de real estate como en el de grandes obras de infraestructura, incluyendo las inversiones PPP (proyectos de Participación Público-Privada).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

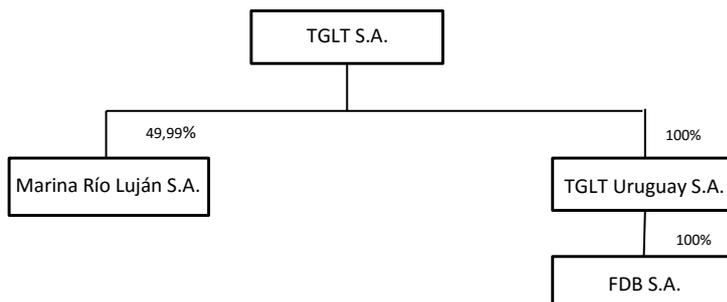
Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.3. Emprendimientos inmobiliarios

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

1.4. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2017 la estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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.

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

3.1. Bases de preparación

Los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral consolidados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017, 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.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2017 y terminado el 31 de diciembre de 2017. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta los estados de situación financiera consolidados, los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo en forma comparativa con los últimos ejercicios económicos cerrados al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Ver Nota 4.17.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)**3.1. Bases de preparación (continuación)**

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 ejercicio 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 la existencia de fluctuaciones sucedidas en variables relevantes de la economía ocurrida durante los últimos ejercicios.

3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

A continuación se enumeran las normas por el IASB emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros de la Sociedad. En este sentido, solamente se indican las Normas emitidas que la Sociedad prevé que resultarán aplicables en el futuro.

NIIF 9 Instrumentos financieros (aplicables en los ejercicios que se inicien el 1° de enero de 2018)

La NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros (Reconocimiento y medición) sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son sólo pagos de capital o interés sobre el capital vigente, son por lo general medidos al costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio son medidas a los valores razonables al cierre de los ejercicios contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo.

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

Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

En noviembre de 2013, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 9, como parte de la etapa de la contabilización de coberturas en el proyecto de contabilización de instrumentos financieros. Los cambios incluyen la eliminación de la fecha de vigencia (que era a partir del 1° de enero de 2015), para darle al IASB más tiempo para finalizar otros aspectos del proyecto de contabilización de instrumentos financieros. El 24 de julio de 2014 el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 que incluye la clasificación y medición, el deterioro y la contabilidad de cobertura del proyecto del IASB para reemplazar a la NIC 39. Esta versión añade un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y modificaciones limitadas a la clasificación y medición de activos financieros. La norma sustituye a todas las versiones anteriores de la NIIF 9 y es efectiva para los ejercicios que comiencen en o después del 1° de enero de 2018.

El Directorio anticipa que las modificaciones serán adoptadas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio anual que comienza en 1° de enero de 2018. A la fecha, el Directorio no ha medido el efecto que este cambio va a tener sobre los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha (continuación)

NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes (aplicables en los ejercicios que se inicien el 1° de enero de 2018)

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

El Directorio anticipa que las modificaciones serán adoptadas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio anual que comienza en 1° de enero de 2018. A la fecha, el Directorio se encuentra midiendo el efecto que este cambio va a tener sobre los estados financieros de la Sociedad.

NIIF 16 Arrendamientos (aplicables en los ejercicios que se inicien el 1° de enero de 2019)

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero 2016 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019. La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

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 ejercicio (según norma aplicada) a resultado neto del ejercicio (según NIIF) y de ese monto al resultado total integral del ejercicio.

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 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 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	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Marina Río Luján S.A. (1)	Conjunto	49,99%	49,99%	49,99%
Canfot S.A.	Exclusivo	-	-	91,67%
TGLT Uruguay S.A.	Exclusivo	100,00%	100,00%	100,00%
SITIA S.A. (2)	Exclusivo	-	95,00%	95,00%

(1) Ver Nota 48.

(2) Ver Nota 34.2 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.

4.3. Moneda funcional

Para fines de los presentes estados financieros consolidados, los resultados y la situación financiera de cada entidad están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina), la cual es la moneda funcional (moneda del entorno económico principal en el que opera una sociedad) para todas las sociedades con domicilio en la República Argentina, siendo ésta la moneda de presentación de los estados financieros consolidados. En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., localizadas en la República Oriental del Uruguay, sus monedas funcionales son el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta de la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) se registraron utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectuaron las operaciones. Al final de cada ejercicio que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Los resultados imputados dentro de los Otros resultados integrales relacionados con diferencias de conversión generadas por inversiones en sociedades con moneda funcional distinta del peso y por la conversión de los estados contables a moneda de presentación (pesos), no tienen efecto en el impuesto a las ganancias ni en el impuesto diferido ya que al momento de su generación dichas transacciones no tuvieron impacto en la utilidad contable ni impositiva.

4.4. Costos por préstamos

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.5. Impuesto a la Ganancia**

El cargo por Impuesto a las Ganancias representa la suma del Impuesto a las Ganancias corriente, generado por quebrantos impositivos.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó, por medio del Decreto N° 1112/2017, la Ley N° 27.430 que estableció diversas modificaciones al régimen tributario, incluyendo, entre otros al Impuesto a las Ganancias, el Impuesto al Valor Agregado y los Impuestos Internos.

Entre las modificaciones más importantes establecidas por la Ley se encuentran (i) la reducción progresiva de la alícuota de Impuesto a las Ganancias para ciertas sociedades de capital, incluidas las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada, pasando del 35% al 30% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018, y del 30% al 25% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2020, (ii) la designación de los dividendos y utilidades asimilables percibidos por personas humanas y sucesiones indivisas como ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias sujetas a una alícuota del 7% y el 13% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018 y del 1° de enero de 2020, respectivamente, y (iii) la posibilidad de que las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, residentes en el país, revalúen, a los efectos impositivos, ciertos bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país cuya titularidad les corresponda y que se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias.

La Sociedad ha estimado el impacto y los efectos que tendría la Ley antes mencionada, en base al plazo de cancelación de los activos y pasivos temporales al 31 de diciembre de 2017, registrando un ajuste (ganancia) imputado en la línea de impuesto a las ganancias devengado en el presente ejercicio negativo de \$ 15.362.057 y un aumento en la Contribuciones de Capital por un importe de \$ 47.849.166, de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" y a la SIC 25 "Impuestos a las Ganancias—Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas".

4.6 Impuestos diferidos

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

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existió legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo TGLT S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta es complementario del Impuesto a las Ganancias, dado que, mientras este último grava la utilidad impositiva de cada ejercicio, el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos al cierre del ejercicio, a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidirá con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta excede en un ejercicio fiscal al Impuesto a las Ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del Impuesto a las Ganancias sobre el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

4.8. Impuesto a los bienes personales – Responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como TGLT S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año.

El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley N° 27.260 “Régimen de sinceramiento fiscal” que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017.

Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación, pasando de \$ 800.000 para el período fiscal 2016, a \$ 950.000 para 2017 y a \$ 1.050.000 en 2018. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de “buen cumplidor”.

Por tal motivo, TGLT S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016 y 2017.

Recordamos que respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

4.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable, salvo excepciones que se miden a su valor de costo ya que no puede medirse el valor razonable con fiabilidad, pero se espera que se pueda medir cuando finalice la construcción.

4.10. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurren.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.23.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.10. Propiedades, planta y equipo (continuación)

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.11. Activos intangibles

4.11.1 Marcas y software

Comprende a las erogaciones efectuadas para la adquisición de software y el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor.

La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

4.11.2 Desarrollo de software

Los gastos de desarrollo de software incurridos en un proyecto específico se reconocen como activo intangible cuando la Sociedad puede demostrar:

- la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que el mismo esté disponible para su uso esperado o su venta;
- su intención de completar el activo y su capacidad de utilizarlo o venderlo;
- cómo el activo generará beneficios económicos futuros;
- la disponibilidad de recursos para completar el activo y;
- la capacidad de medir los desembolsos de manera fiable durante su desarrollo.

Después del reconocimiento inicial del gasto de desarrollo como un activo, se aplica el modelo de costo que requiere que el activo se contabilice al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización del activo comienza cuando el desarrollo ha sido completado y el activo se encuentre disponible para ser utilizado. El activo se amortiza a lo largo del período en que se espera generará beneficios futuros. Durante el período de desarrollo, el activo se somete a pruebas anuales para determinar si existe deterioro del valor. La Dirección de la Sociedad ha podido corroborar que estos activos cumplen con todos los requerimientos exigidos por la NIC 38 para su capitalización.

4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros (continuación)

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

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

De la comparación del importe en libros de las plusvalías, activos intangibles y propiedades, planta y equipo identificadas con sus correspondientes importes recuperables, no se ha identificado deterioro asociado a los mismos.

Respecto a los inventarios, al 31 de diciembre de 2017 se mantiene un deterioro acumulado por un valor de \$ 34.544.532 correspondiente a las unidades terminadas de los proyectos Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Astor Palermo. Ver Nota 8.

4.13. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.13.1 Proyectos en construcción

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

Adicionalmente, y como resultado de la adquisición de terrenos llevados a cabo por la Sociedad, el mayor valor que surja de las diferencias de medición de activos netos identificables al momento de efectuarse la adquisición, se incluyen en esta cuenta. Por lo tanto, el mayor valor de los inventarios se genera principalmente por la comparación entre los valores de libros y los correspondientes valores razonables de los principales activos adquiridos en dicho momento.

El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.13. Inventarios (continuación)

4.13.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como “Proyectos terminados” cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

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

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

4.14. Arrendamientos

De acuerdo con la NIC 17 “Arrendamientos”, la propiedad económica del activo en un arrendamiento financiero es transferida al arrendatario, si el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de ese activo en arrendamiento. El activo relacionado es entonces reconocido al inicio del arrendamiento al valor razonable o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un arrendamiento financiero por la adquisición de un grupo electrógeno, que fue adquirido para instalar en el proyecto Astor Núñez (Nota 15).

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

Los arrendamientos son clasificados como operativos cuando el arrendador no transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del mismo.

Los costos vinculados a arrendamientos operativos son reconocidos linealmente en resultados en cada ejercicio en las líneas “Alquileres y expensas” del Estado de Resultados Integrales.

4.15. Activos destinados a la venta

De acuerdo a la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, la Sociedad valuó los activos destinados a la venta entre el menor valor entre su importe en libro antes de que el activo fuera clasificado como mantenido para la venta y su importe recuperable.

4.16. Reconocimiento de ingresos

En general, los ingresos se reconocen considerando el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar.

4.16.1 Venta de unidades terminadas (Inventarios)

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocieron al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.16. Reconocimiento de ingresos (continuación)

4.16.2 Venta de servicios

Los ingresos por prestación de servicios, se reconocen en resultados en función a la prestación del servicio por parte de la Sociedad, con independencia del momento de facturación de los mismos.

4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

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

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

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

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

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

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

Para los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad decidió considerar para su ciclo normal de la operación, la apertura entre corriente y no corriente de acuerdo al plazo esperado de realizar o recuperar después de los doce meses de la fecha del ejercicio, considerando que la información de esta forma facilita la lectura de los estados financieros. Por lo tanto los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron modificados para introducir dichos cambios, considerando la aplicación de la NIC 8.

4.18. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades son registradas por el método del valor patrimonial proporcional.

De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integrales en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición.

Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.19. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.20. Plusvalías

Corresponden a las resultantes de las reexpresiones de las combinaciones de negocios anteriores al 31 de diciembre de 2010. La plusvalía corresponde al exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, en su caso, y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída de la adquiriente (si hubiese) en la entidad sobre el importe neto a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

La plusvalía no se amortiza sino que se revisa a la fecha de cierre de ejercicio para determinar si es necesario reconocer algún deterioro. Los cambios en las participaciones en la propiedad de una subsidiaria se contabilizan como transacciones de patrimonio y no afectan el importe en libros de la plusvalía.

4.21. Provisiones

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

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

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

En Nota 33 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 19 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

4.22. Instrumentos financieros

4.22.1 Activos y pasivos financieros

1) Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los instrumentos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Todos los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo y colocaciones a corto plazo, créditos por ventas, préstamos y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen deudas comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar, descubiertos en cuentas corrientes bancarias e instrumentos financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martín (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.22. Instrumentos financieros (continuación)

2) Medición posterior

La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

a) Activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos y pasivos mantenidos para negociar y los activos y pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos y pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados.

b) Préstamos, cuentas por cobrar y préstamos que devengan intereses

Los préstamos cuentas por cobrar y préstamos que devengan intereses son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado del resultado. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento, cuando la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

4.22.2 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si la Sociedad (i) tiene un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) tiene la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

4.23. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

4.24. Cuentas de Patrimonio Neto

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

4.24.1. Capital social

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

4.24.2. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.24. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)**

4.24.2. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas.

4.24.3. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

TGLT S.A. imputó el costo de adquisición al Aporte Irrevocable del 30 de septiembre de 2016 que contaba con destino específico para la compra de dichas acciones.

4.24.4. Contribución de capital

Ver Nota 45 a los estados financieros consolidados.

4.24.5. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social.

4.24.6. Aportes irrevocables

Corresponden a aportes de accionistas La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que dé tratamiento al Aporte podrá decidir su capitalización por el total o en forma parcial. Los aportes en moneda nacional se encuentran a su valor nominal. Los aportes en moneda extranjera son convertidos 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 Nº 622/2013. Ver Nota 44.

4.24.7. Resultados Acumulados

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

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

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

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- e) Ajuste de capital y;
- f) Capital social.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.24. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)

4.24.8. Interés no controlante

Corresponde al porcentaje sobre los activos netos adquiridos y resultados representativos de los derechos sobre las acciones que no se encuentran en propiedad de la Sociedad.

4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

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

A continuación se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Showrooms, h) Marcas 10 años, i) Software 3 años, j) Desarrollo de software 3 años

(1) Para estimar la vida útil de los distintos showroom se ha tenido en cuenta el lanzamiento de los proyectos y el tiempo estimado de venta.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

En relación a la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

c) Impuestos

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

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

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

En la Nota 29 se incluye información más detallada sobre el Impuesto a las Ganancias y en la Nota 19 se encuentra el detalle de las Provisiones realizadas por la Sociedad.

4.26. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron clasificados como "Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados" teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

A los fines del estado de flujos de efectivo, no se consideran los plazos fijos en moneda extranjera porque tienen un vencimiento mayor a noventa días.

4.27. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas. La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluyente.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, TGLT no ha emitido instrumentos de patrimonio que den lugar acciones ordinarias potenciales (considerando asimismo la intención de la Sociedad de cancelar los Planes de beneficios en acciones mediante la recompra en el mercado), por lo que el cálculo de la utilidad neta diluida por acción coincide con el cálculo de la utilidad neta básica por acción. Ver Nota 38.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.28. Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar de la Sociedad se contabilizan como un pasivo en el ejercicio en el cual son aprobados por la Asamblea de Accionistas. De acuerdo con la legislación argentina, los dividendos sólo pueden ser pagados con ganancias realizadas y líquidas que resulten de un balance anual auditado y confeccionado de acuerdo con las normas contables vigentes en la Argentina y las Normas de la CNV, aprobado por la asamblea de accionistas. El directorio de una sociedad argentina que hace oferta pública de sus acciones puede declarar dividendos provisorios, en cuyo caso los miembros del directorio y de la comisión fiscalizadora serán ilimitada y solidariamente responsables del pago de ese dividendo si los resultados no asignados al cierre del ejercicio en que se hubiera declarado el dividendo no hubieran sido suficientes para permitir el pago de ese dividendo. De acuerdo con la Ley General de Sociedades y conforme a lo previsto en nuestro Estatuto Social, debemos efectuar una reserva legal no menor del 5% de las ganancias realizadas y líquidas que arroje el estado de resultados del ejercicio hasta alcanzar el 20% del capital social en circulación. La reserva legal no está disponible para su distribución a los accionistas.

4.29 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable en forma comparativa. En oportunidad de la emisión de los presentes estados contables, la Dirección de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas Ver Nota 4.17. Los estados contables al 31 de diciembre de 2016 y 2015, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Total
Valor de origen						
Balance al 01/01/2017	1.529.892	2.318.934	2.105.399	6.174	20.055.669	26.016.068
Adquisiciones	28.400	36.937	224.840	-	150.431	440.608
Ajuste por conversión	53.691	70.630	180.182	-	564.318	868.821
Transferencias	-	-	-	-	(2.536.079)	(2.536.079)
Desconsolidación de MRL	(51.800)	(188.590)	-	(6.174)	(3.548.744)	(3.795.308)
Total	1.560.183	2.237.911	2.510.421	-	14.685.595	20.994.110
Depreciación y deterioro						
Balance al 01/01/2017	(798.388)	(1.739.787)	(1.981.845)	(6.174)	(13.215.958)	(17.742.152)
Depreciaciones	(162.269)	(318.684)	(159.795)	-	(2.356.270)	(2.997.018)
Ajuste por conversión	(44.079)	(57.956)	(180.182)	-	(517.360)	(799.577)
Desconsolidación de MRL	41.994	142.047	-	6.174	1.761.527	1.951.742
Total	(962.742)	(1.974.380)	(2.321.822)	-	(14.328.061)	(19.587.005)
Valor residual Dic 31, 2017	597.441	263.531	188.599	-	357.534	1.407.105

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo (continuación)

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
Valor de origen								
Balance al 01/01/2016	1.251.489	1.979.400	353.478	1.919.274	6.174	16.427.233	2.732.142	24.669.190
Adquisiciones	233.317	278.381	-	-	-	3.046.392	-	3.558.090
Ajuste por conversión	45.086	67.477	-	186.125	-	582.044	-	880.732
Disminuciones		(6.324)	(353.478)	-	-	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.529.892	2.318.934	-	2.105.399	6.174	20.055.669	-	26.016.068
Depreciación y deterioro								
Balance al 01/01/2016	(594.382)	(1.358.521)	(206.261)	(1.521.156)	(6.174)	(11.036.425)	(96.916)	(14.819.835)
Depreciaciones	(171.391)	(347.103)	(58.913)	(297.685)	-	(1.806.410)	(21.845)	(2.703.347)
Ajuste por conversión	(32.615)	(40.487)	-	(163.004)	-	(373.123)	-	(609.229)
Disminuciones		6.324	265.174	-	-	-	118.761	390.259
Total	(798.388)	(1.739.787)	-	(1.981.845)	(6.174)	(13.215.958)	-	(17.742.152)
Valor residual Dic 31, 2016	731.504	579.147	-	123.554	-	6.839.711	-	8.273.916

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
Valor de origen								
Balance al 01/01/2015	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
Disminuciones	-	-	-	-	-	(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 01/01/2015	(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 fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	810.405	2.793.152	35.505	3.639.062
Adquisiciones	47.571	60.137	-	107.708
Ajuste por conversión	92.330	-	3.559	95.889
Desconsolidación de MRL		(66.899)	-	(66.899)
Total	950.306	2.786.390	39.064	3.775.760
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(516.991)	(2.128.241)	(26.045)	(2.671.277)
Amortizaciones	(126.177)	(397.893)	(5.645)	(529.715)
Ajuste por conversión	(62.441)	-	(3.396)	(65.837)
Desconsolidación de MRL	-	66.899	-	66.899
Total	(705.609)	(2.459.235)	(35.086)	(3.199.930)
Valor residual Dic 31, 2017	244.697	327.155	3.978	575.830

	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	-	237.258	-	237.258
Ajuste por conversión	95.376	-	3.677	99.053
Total	810.405	2.793.152	35.505	3.639.062
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(363.987)	(1.674.931)	(18.324)	(2.057.242)
Amortizaciones	(114.554)	(453.310)	(5.223)	(573.087)
Ajuste por conversión	(38.450)	-	(2.498)	(40.948)
Total	(516.991)	(2.128.241)	(26.045)	(2.671.277)
Valor residual Dic 31, 2016	293.414	664.911	9.460	967.785

	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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Plusvalía

	Marina Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	21.487.412	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Disminuciones	(21.487.412)	-	-	(21.487.412)
Total	-	10.558.985	79.399.207	122.053.586
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(62.788.762)
Pérdida por deterioro	-	(9.466.517)	(49.798.307)	(59.264.824)
Total	-	(10.558.985)	(79.399.207)	(122.053.586)
Valor residual Dic 31, 2017	-	-	-	-

	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	143.540.998
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	-	-	-	(32.095.394)
Pérdida por deterioro	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(30.693.368)
Total	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(62.788.762)
Valor residual Dic 31, 2016	21.487.412	9.466.517	49.798.307	80.752.236

	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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Proyectos en Construcción				
Astor San Telmo	32.9	353.934.732	176.138.018	1.906.673
Astor Caballito	39	-	-	115.429.796
Forum Puerto del Buceo	32.8	-	671.907.408	766.509.777
Metra Devoto	32.5	-	70.370.938	67.656.250
Metra Puerto Norte	32.4	354.842.427	380.839.015	216.601.290
Proa	32.4	220.833.261	193.185.787	156.426.568
Venice	32.9 y 48	-	187.755.652	66.519.286
Otros proyectos		112.500	28.000	-
Total Inventarios – No corrientes		929.722.920	1.680.224.818	1.391.049.640
Corrientes				
Proyectos en Construcción				
Forum Puerto del Buceo	32.8	1.405.193.436	910.521.123	304.671.592
Metra Puerto Norte	32.4	193.911.268	-	-
Venice	32.9 y 48	-	317.186.604	335.861.799
Proyectos terminados				
Astor Núñez	32.3	103.601.278	420.531.324	354.453.825
Astor Palermo	32.2	34.428.548	35.323.088	292.689.918
Forum Alcorta		45.449.704	120.201.535	411.620.358
Forum Puerto Norte		4.390.015	10.851.658	16.525.373
Deterioros				
Astor Palermo		(8.201.137)	(8.201.137)	-
Forum Alcorta		(21.953.380)	(12.936.957)	-
Forum Puerto Norte		(4.390.015)	(7.064.057)	(1.386.579)
Total Inventarios - Corrientes		1.752.429.717	1.786.413.181	1.714.436.286
Total Inventarios		2.682.152.637	3.466.637.999	3.105.485.926

Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		54.751.859	66.790.043	75.419.545
Impuesto a las Ganancias		12.579.217	8.959.026	-
Impuesto Diferido	29	-	-	3.474.774
Total Activos por Impuestos		67.331.076	75.749.069	78.894.319

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		31.245.023	7.721.261	-
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	40	-	17.261.924	-
Anticipos por compra de inmuebles (2)		119.221.875	-	-
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	-	12.300
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	895.245	720.957	49.011
Seguros a devengar	40	-	165.563	-
Préstamo otorgado (1)		-	-	768.094
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	43	17.509.484	16.896.855	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		168.871.627	42.766.560	829.405
Corrientes				
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		45.745.809	46.842.382	73.586.655
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	40	124.216.638	118.129.001	47.722.207
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		2.343.707	816.992	3.765.016
Impuesto al Patrimonio	40	7.325.607	1.832.450	3.766.294
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		2.115.493	34.385.008	71.223.281
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	40	52.793.593	11.788.730	19.028.705
Depósitos en garantía en moneda nacional		254.938	267.238	78.000
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	-	152.064	707.004
Seguros a devengar en moneda nacional		118.319	66.851	40.563
Seguros a devengar en moneda extranjera	40	649.890	1.562.612	1.670.925
Préstamo otorgado (1)		-	967.414	1.072.616
Gastos a rendir en moneda nacional		14.000	265.633	626.953
Gastos a rendir en moneda extranjera	40	1.061.278	183.031	48.141
Gastos a recuperar		3.340.584	14.710.075	5.215.463
Gastos a recuperar por expensas		23.206.860	15.029.020	8.409.063
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	40 y 41	19.379.607	29.541.402	-
Crédito a cobrar por arreglo judicial	33.3	2.026.408	1.901.601	3.584.435
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		835	140.322	194.032
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	40	1.117.816	3.724.901	3.332.822
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		81.774	268.382	563.215
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera		5.008	-	-
Anticipos por compra de inmuebles		-	-	263.032
Anticipos por compra de inmuebles en moneda extranjera		-	-	19.410.000
Diversos en moneda nacional		19.102	19.102	1.216.780
Diversos en moneda extranjera	40	-	21.606	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(11.564.345)	-	-
Subtotal Otros créditos – Corrientes		274.252.921	282.615.817	265.525.202
Total Otros créditos		443.124.548	325.382.377	266.354.607

(1) Préstamo otorgado a Edenor S.A.:

Con fecha 29 de julio de 2013, Edenor S.A. solicitó y la Sociedad 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 cuarenta y ocho cuotas acordadas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		1.382.150	1.758.599	7.951.718
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	40	11.938.728	23.805.000	22.813.020
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		162.798	324.050	349.414
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	40	16.793	6.111	4.956
Previsión deudores incobrables en moneda nacional		(2.709.257)	-	-
Previsión deudores incobrables en moneda extranjera	40	(760.699)	(1.854.210)	-
Total Créditos por ventas		10.030.513	24.039.550	31.119.108

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer			
0 a 90 días	10.030.513	21.390.833	3.907.451
91 a 180 días	-	-	2.207.508
Vencido			
0 a 90 días	-	-	25.004.149
Total	10.030.513	21.390.833	31.119.108

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Efectivo en moneda nacional		106.000	140.912	40.912
Efectivo en moneda extranjera	40	699.542	3.174.284	55.805
Bancos en moneda nacional		8.948.815	3.276.990	4.184.031
Bancos en moneda extranjera	40	22.793.277	14.294.416	14.828.476
Valores a depositar en moneda nacional		237.079	690.446	252.026
Valores a depositar en moneda extranjera	40	386.859	-	-
Plazos fijos	32.6 y 40	3.733.957	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		41.984.939	7.603.561	6.119.666
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	40	692.980.510	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	40	1.031.849.336	47.970.319	60.957.008
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		1.803.720.314	84.278.114	95.073.323

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.803.720.314	84.278.114	95.073.323
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	32.7 (3.733.957)	(3.179.694)	(2.584.383)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	1.799.986.357	81.098.420	92.488.940

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Acreeedores varios en moneda extranjera	40	-	1.687.321	-
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34.1 y 40	22.378.800	46.081.000	46.944.000
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	128.678	400.428	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		22.507.478	48.168.749	46.944.000
Corrientes				
Acreeedores varios en moneda extranjera	40	8.340.277	8.241.672	2.584.383
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34.1 y 40	22.378.810	34.958.009	9.128.007
Ingresos diferidos		8.556.456	7.476.931	-
Otros pasivos		287.097	108.011	28.520
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		39.562.640	50.784.623	11.740.910
Total Otras cuentas por pagar		62.070.118	98.953.372	58.684.910

Nota 14. Anticipos de clientes

No Corrientes	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados	801.927.523	1.136.672.757	931.204.057
Cobros anticipados por venta de acciones	-	5.856.235	7.588.003
Fondo de equipamiento	33.159	1.129.779	-
Fondo operativo	1.825	1.896.416	-
Impuesto al Valor Agregado	(68.845.005)	(23.811.086)	(16.441.088)
Total Anticipos de clientes – No corrientes	733.117.502	1.121.744.101	922.350.972
Corrientes			
Cobros anticipados	1.356.255.343	1.769.421.238	1.301.083.572
Cobros anticipados por venta de acciones	-	16.614.718	11.797.261
Fondo de equipamiento	23.873.258	39.021.090	40.844.480
Fondo operativo	7.750.504	7.941.789	4.836.602
Impuesto al Valor Agregado	(14.916.960)	(80.904.213)	(79.953.506)
Total Anticipos de clientes – Corrientes	1.372.962.145	1.752.094.622	1.278.608.409
Total Anticipos de clientes	2.106.079.647	2.873.838.723	2.200.959.381

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Arrendamiento financiero	3	680.799	738.163	-
Obligaciones negociables en moneda nacional	2.1 y 4	-	122.821.597	58.717.680
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2.2 y 40	1.666.920.793	-	-
Subtotal Préstamos – No corrientes		1.667.601.592	123.559.760	58.717.680
Corrientes				
Arrendamiento financiero	3	395.604	384.570	-
Préstamos recibidos	1.3 y 40	56.250.061	85.424.704	109.865.697
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	1.1	-	105.417.887	100.314.642
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	1.1 y 40	246.056.698	234.509.146	25.729.155
Adelantos en cuenta corriente		-	32.021.731	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional	2.1	132.019.327	136.818.626	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2.2 y 4	210.416.684	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		645.138.374	594.576.664	392.037.742
Total Préstamos		2.312.739.966	718.136.424	450.755.422

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Saldos al inicio	718.136.424	450.755.422	384.296.792
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	1.897.203.136	1.431.516.888	264.092.973
Intereses devengados	183.240.707	122.725.001	174.454.104
Efectos de la variación del tipo de cambio	132.333.038	13.398.481	35.125.631
Adelantos en cuenta corriente	(32.021.731)	8.672.617	2.550.657
Pagos de capital	(347.214.942)	(1.220.894.183)	(155.871.042)
Pagos de intereses	(153.690.744)	(108.575.695)	(172.015.075)
Canje de Obligaciones Negociables netos de gastos de emisión	-	313.023	(82.055.271)
Desconsolidación de MRL	(134.540.511)	-	-
Efecto de conversión de estados financieros	49.294.589	20.224.870	176.653
Saldos al cierre	2.312.739.966	718.136.424	450.755.422

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 Monto	Vto.	Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación					
					Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
					No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Hipotecario	30.000.000		-	-	-	-	-	-	-	26.909.465
Hipotecario	30.000.000		-	-	-	-	-	-	-	30.901.295
Ciudad de Buenos Aires	71.000.000	(a)	50.844.255	(50.844.235)	-	-	-	7.800.564	-	42.503.882
Santander Río y Ciudad de Buenos Aires	260.000.000	(b)	150.118.000	(150.118.000)	-	-	-	97.617.323	-	-
Total en moneda nacional					-	-	-	105.417.887	-	100.314.642
Hipotecario										25.729.155
BBVA	15.000.000	(c)	11.350.000	4.755.600	-	122.985.376	-	122.110.654	-	-
Itaú	15.000.000	(c)	11.350.000	4.781.600	-	123.071.322	-	112.398.492	-	-
Total en moneda extranjera					-	246.056.698	-	234.509.146	-	25.729.155

a) 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 devengaron un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por períodos mensuales, que se calculaba a la Tasa Nominal Anual del 23% equivalente a la Tasa efectiva anual del 25,59%. Al 31 de diciembre de 2016 se abonó la suma de \$ 43.043.691 en concepto de capital. Durante el primer trimestre de 2017 se canceló la totalidad del capital más intereses. Quedando pendiente el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de Astor Núñez.

b) Al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos a exponer debido a la desconsolidación de Marina Río Luján S.A.. Ver Nota 48.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**1. Préstamos recibidos (continuación)****1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

c) FDB S.A. firmó dos líneas de crédito bajo las siguientes condiciones:

Fecha de firma del contrato	18/12/2015	24/01/2017
Bancos participantes	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco Itaú Uruguay S.A.	
Monto máximo del préstamo	U\$S 16.000.000	U\$S 14.000.000
Participación de los Bancos	U\$S 8.000.000 cada uno	U\$S 7.000.000 cada uno
Comisión	1,0%	0,6%
Plazo de vigencia para la solicitud de desembolsos	30 de abril de 2017	1° de abril de 2018
Tasa de interés	Tasa variable equivalente a Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.	
Desembolsos	En función del avance de la construcción	
Amortización de capital e intereses	Mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.	
Garantías hipotecarias 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.	Hasta la suma de U\$S 14.000.000, sobre la totalidad de las unidades que componen la Etapa II del proyecto Forum Puerto del Buceo.
Cesión de créditos	En garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de los Compromisos de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.	

Según Acta de Directorio de TGLT S.A, de fecha 15 de diciembre de 2015, el Directorio aprobó la constitución de una fianza por U\$S 3.000.000 en favor de BBVA en garantía del otorgamiento de préstamos a FDB S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

1. Préstamos recibidos (continuación)

1.2 Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 31 de diciembre de 2017, la posición neta fue un activo financiero por \$ 193.966, y se compone de la siguiente manera:

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en US\$	Dic 31, 2017
BBVA	TB USA	06/12/2018	1.43%	9.507.994	176.839.185
BBVA	BTB	06/12/2018	2.13%	(9.509.425)	(176.865.787)
ITAU	CD Itau Londres	09/02/2018	2.44%	203.460	3.784.155
ITAU	BTB	09/02/2018	2.94%	(201.621)	(3.749.943)
ITAU (1)	CD Itau Londres	25/01/2018	2.47%	699.154	12.445.586
ITAU (1)	BTB	25/01/2018	2.96%	(675.035)	(12.554.977)
ITAU (1)	CD Itau Londres	25/01/2018	2.44%	153.745	2.859.507
ITAU (1)	BTB	25/01/2018	2.94%	(152.958)	(2.844.865)
ITAU (1)	CD Itau Londres	25/01/2018	2.13%	507.350	9.436.199
ITAU (1)	BTB	25/01/2018	2.62%	(506.886)	(9.427.568)
ITAU (2)	Treasury Bill	10/01/2018	2.07%	606.655	11.283.179
ITAU (2)	BTB	10/01/2018	2.57%	(608.407)	(11.315.763)
ITAU (1)	CD Itau TB USA	19/01/2018	1.87%	1.007.013	18.729.432
ITAU (1)	BTB	19/01/2018	2.37%	(1.008.831)	(18.763.242)
ITAU	Treasury Bill	25/01/2018	2.07%	605.005	11.252.494
ITAU	BTB	25/01/2018	2.99%	(603.195)	(11.218.820)
ITAU	Depósito a plazo	25/01/2018	0.85%	16.277	302.740
Santander (3)	Depósito a plazo	11/01/2018	1.14%	9.652.644	179.529.518
Santander (3)	BTB	11/01/2018	1.90%	(9.652.512)	(179.527.064)
Total Otros activos financieros					193.966

- (1) Cada una de estas inversiones que garantiza un desembolso otorgado a FDB S.A. vencen y se renuevan en una sola línea de US\$2.320.000, por el término de 1 año a partir de su acreditación.
- (2) El contrato de prenda se renueva desde la fecha de vencimiento de ambas operaciones hasta el 14 de enero de 2019.
- (3) Ambas operaciones han sido renovadas cuyo nuevo vencimiento opera el 30 de abril de 2018.

1.3 Préstamos recibidos en moneda extranjera

Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Monto pendiente de cancelación en pesos					
						Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA (a)	2.000.000	02/05/2016	2.000.000	(2.000.000)	1.00%	-	-	-	-	-	25.997.177
BBVA (a)	3.990.000	07/12/2016	3.990.000	(3.990.000)	1.00%	-	-	-	-	-	51.864.368
Itaú (a)	3.000.000	22/10/2018	3.000.000	-	2.99%	-	56.250.061	-	47.650.249	-	-
Itaú (a)	387.000	06/05/2016	387.000	(387.000)	5.00%	-	-	-	-	-	5.076.784
Santander (a)	500.000	30/04/2016	500.000	(500.000)	15.20%	-	-	-	851.259	-	-
Santander (a)	9.650.000	14/12/2016	9.650.000	(9.650.000)	1.20%	-	-	-	-	-	9.244.530
Persona física					15.00%						
(b)	10.000.000	(b)	5.771.929	-		-	-	-	36.923.196	-	17.682.838
Total en moneda extranjera						- 56.250.061		- 85.424.704		- 109.865.697	

- Son préstamos adquiridos por FDB S.A.
- Pertenece a un préstamo solicitado por Marina Rio Luján S.A. a su accionista, el cual por el efecto de la desconsolidación se expone en cero al 31 de diciembre de 2017.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables

2.1 Obligaciones negociables en moneda nacional

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-emitir 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, el cual fue prorrogado hasta el 20 de abril de 2022, mediante aprobación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017.

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 31 de diciembre de 2017.

Clase	IX	X	XII
Fecha de emisión	12/05/2015	23/02/2016	22/07/2016
Monto emitido	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Monto de capital pendiente de pago	\$ 28.614.988	-	\$96.666.666
Moneda de pago	Pesos	Pesos	Pesos
Tasa de interés	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	14/05/2018	23/08/2017	23/01/2018
Amortización	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	BB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo		

Con fecha 12 de mayo de 2015 y 23 de febrero de 2016 y como consecuencia de las emisiones 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**2. Obligaciones Negociables (continuación)****2.1 Obligaciones negociables en moneda nacional (continuación)**

A continuación se presentan los montos pendientes de pago por cada Clase de las ON's, clasificado en corriente y no corriente:

Clase	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
III	-	-	-	-	-	15.146.401
VI	-	-	-	-	2.500.000	7.730.292
VII	-	-	122.821.597	-	-	80.414.888
IX	-	29.528.394	27.602.693	31.146.221	56.217.680	2.176.317
X	-	-	-	99.495.447	-	-
XII	-	102.490.933	95.218.904	6.176.958	-	-
Total en moneda nacional	-	132.019.327	245.643.194	136.818.626	58.717.680	105.467.898

2.2- Obligaciones negociables en moneda extranjera

Según lo mencionado en la Nota 45 de los presentes Estados Financieros, los valores determinados para dicha registración es la siguiente:

Componente	Importe en U\$S	Importe en \$
Pasivo (Préstamo en moneda extranjera)	U\$S 93.929.509	\$ 1.657.734.424
Contribución de capital	U\$S 54.158.649	\$ 956.983.330

3. Arrendamiento Financiero

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:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
Hasta 1 año	458.006	458.006
Más de 1 año y no más de 5 años	1.277.917	1.774.106
	1.735.923	2.232.112
Cargos financieros futuros	(659.520)	(1.109.379)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	1.076.403	1.122.733

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
Hasta 1 año	395.604	384.570
Más de 1 año y no más de 5 años	680.799	738.163
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	1.076.403	1.122.733

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Plan de pagos de impuestos nacionales		11.971.276	-	-
Plan de pagos de impuestos provinciales		-	2.240.102	3.120.044
Plan de pagos de impuestos municipales		197.575	1.241.119	-
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		12.168.851	3.481.221	3.120.044
Corrientes				
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.572.548	9.977.111	7.049.302
Impuesto al Valor Agregado		-	100.528	-
Impuesto a los Bienes Personales		10.743	-	851.982
Impuestos provinciales		3.597.233	3.303.798	548.796
Impuesto a los sellos		2.790.317	32.954.149	23.299.530
Impuestos municipales		13.482	4.302.128	1.678.605
Plan de pagos de impuestos nacionales		2.488.087	-	-
Plan de pagos de impuestos provinciales		-	2.011.366	1.515.975
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda nacional		3.494.719	2.374.852	1.688.324
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda extranjera	40	-	10.129.436	-
Provisión de impuestos nacionales		-	4.797.864	-
Provisión impuesto al patrimonio en moneda extranjera	40	7.719	-	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		3.106.173	4.091.688	1.626.562
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	40	1.423.157	876.760	721.192
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		18.504.178	74.919.680	38.980.268
Total Otras cargas fiscales		30.673.029	78.400.901	42.100.312

Nota 17. Deudas comerciales

No Corrientes		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Fondo de reparo en moneda nacional		4.454.896	2.439.383	7.300.350
Fondo de reparo en moneda extranjera	40	17.542.386	-	7.297.972
Deuda por permiso de construcción	40	-	-	8.780.560
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		21.997.282	2.439.383	23.378.882
Corrientes				
Proveedores en moneda nacional		5.547.912	26.822.024	34.124.309
Proveedores en moneda extranjera	40	24.978.443	61.790.867	36.831.093
Cheques diferidos en moneda nacional		34.953.327	36.118.890	47.362.918
Cheques diferidos en moneda extranjera	40	183.535	55.378.050	9.565.836
Provisión para gastos en moneda nacional		3.128.124	5.797.762	2.403.159
Provisión para gastos en moneda extranjera	40	4.552.717	1.035.302	1.004.075
Provisión para obras en moneda nacional		21.409.627	32.354.511	27.357.591
Provisión para obras en moneda extranjera	40	22.385.212	17.354.083	7.071.015
Seguros a pagar en moneda nacional		5.963	6.257	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	40	49.951	2.280.467	1.703.863
Garantía por cumplimiento de contratos		-	-	9.987
Fondo de reparo en moneda nacional		13.414.023	16.116.864	5.682.248
Fondo de reparo en moneda extranjera	40	305.408	260.225	-
Deuda por permiso de construcción	40	-	23.575.211	21.978.955
Acreedores por la compra de inmueble	40	288.962.361	246.212.221	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		419.876.603	525.102.734	401.102.860
Total Deudas comerciales		441.873.885	527.542.117	424.481.742

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por impuestos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		-	2.910.290	7.368.579
Impuesto a las Ganancias a pagar en moneda nacional		-	1.153.387	-
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	40	-	72.310	43.815
Subtotal Pasivos por impuestos		-	4.135.987	7.412.394

Nota 19. Provisiones

	Notas	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
En moneda nacional						
Saldos al 1° de enero de 2017		2.777.730	-	2.777.730	-	-
Altas (II)		45.726.321	-	45.726.321	2.777.730	687.250
Recuperos (II)		-	-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(1.596.200)	-	(1.596.200)	-	-
Provisiones en moneda nacional		46.907.851	-	46.907.851	2.777.730	687.250
En moneda extranjera						
Saldos al 1° de enero de 2017		-	4.861.546	4.861.546	-	-
Altas		-	-	-	4.861.546	-
Recuperos (II)		-	-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	(5.565.896)	(5.565.896)	-	-
Efecto de la variación del tipo de cambio		-	1.077.330	1.077.330	-	-
Provisiones en moneda extranjera	40	-	372.980	372.980	4.861.546	-
Total Provisiones		46.907.851	372.980	47.280.831	7.639.276	687.250

(I) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(II) Las altas y los recuperos se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales en la Nota 25 "Gastos de comercialización"

Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos a pagar en moneda nacional		12.147.852	4.355.730	10.679.726
Sueldos a pagar en moneda extranjera	40	1.582.105	1.259.423	1.003.335
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		5.549.459	3.631.014	4.251.728
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	40	254.955	213.000	112.338
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		4.853.176	4.189.967	2.804.205
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	40	911.276	671.237	374.035
Provisión para honorarios al Directorio		1.126.886	735.999	563.955
Anticipos al personal		(315.436)	(30.000)	-
Total Remuneraciones y cargas sociales		26.110.273	15.026.370	19.789.322

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
	Acciones	%	Acciones	%	Acciones	%
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,6%	13.806.745	19,6%	13.804.445	19,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Michael Tennenbaum	7.270.318	10,3%	7.270.318	10,3%	7.270.318	10,3%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	5.310.237	7,5%	6.671.712	9,5%	6.671.712	9,5%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1%	5.008.883	7,1%	5.008.883	7,1%
ADRs (1)	12.920.782	18,4%	15.035.907	21,4%	14.842.587	21,1%
BDRs (2)	-	-	-	-	335.240	0,5%
TGLT S.A. (3)	-	-	10.000	0,01%	-	-
Otros tenedores de acciones ordinarias	6.910.860	9,9%	3.424.260	4,89%	3.294.640	4,7%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinaria

(2) Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias

(3) Ver Nota 47

Nota 22. 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 por su totalidad.

- 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.

Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por entrega de unidades	1.054.344.680	700.014.417	818.360.768
Ingresos por servicios prestados	12.732.844	20.309.656	10.647.324
Total Ingresos por actividades ordinarias	1.067.077.524	720.324.073	829.008.092

Nota 24. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	138.174.130	517.660.247	219.909.322
Más:			
Altas de unidades terminadas por lanzamiento	356.447.089	-	-
Costo activado en el ejercicio	606.858.576	276.982.585	950.312.182
Costos de los servicios prestados	1.865.957	3.541.818	2.669.620
Menos:			
Unidades terminadas al final del ejercicio	(132.695.521)	(138.174.130)	(517.660.247)
Total Costo de las actividades ordinarias	970.650.231	660.010.520	655.230.877

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	16.336.095	10.544.936	9.580.696
Otros gastos del personal	421.500	460.849	321.668
Alquileres y expensas	924.393	1.044.124	601.434
Honorarios profesionales	2.102.512	2.595.282	342.000
Impuestos, tasas y contribuciones	13.856.899	29.016.449	23.951.585
Movilidad y viáticos	411.725	1.008.148	311.546
Gastos de computación y servicios	1.559.942	1.083.733	709.252
Acuerdos contractuales	60.218.741	7.990.859	-
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.356.270	1.806.410	2.190.556
Gastos de oficina	429.327	567.763	411.833
Seguros	185.664	138.014	13.137
Gastos de publicidad	8.554.375	12.687.506	15.505.115
Gastos de ventas	16.627.655	23.082.890	9.274.036
Gastos de consorcio	16.059.649	20.712.191	11.476.357
Gastos de posventa	17.581.721	9.441.239	989.161
Gastos generales	-	1.663	52.538
Total Gastos de comercialización	157.626.468	122.182.056	75.730.914

Nota 26. Gastos de administración

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	77.617.635	60.969.249	49.201.613
Otros gastos del personal	1.937.388	1.864.499	2.357.660
Alquileres y expensas	4.771.939	4.585.338	2.810.031
Honorarios profesionales	40.258.407	17.402.307	9.115.617
Honorarios al Directorio	4.207.311	3.408.265	2.255.820
Honorarios a la sindicatura	1.278.089	1.276.465	893.440
Gastos de oferta pública	3.051.302	1.965.157	927.660
Impuestos, tasas y contribuciones	5.989.463	4.370.410	8.337.130
Movilidad y viáticos	1.187.675	2.363.601	899.086
Gastos de computación y servicios	3.028.253	4.104.228	2.767.919
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	640.748	896.937	705.084
Gastos de oficina	6.012.964	3.196.193	2.156.063
Gastos bancarios	1.597.477	2.309.112	2.573.585
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	14.891.377	15.396.924	12.151.906
Otros créditos incobrables	21.141.547	5.668.798	4.666.086
Seguros	30.493	2.096.132	1.476.136
Gastos de mantenimiento de Propiedades de Inversión	2.250.670	3.149.655	-
Donaciones	-	-	215.975
Total Gastos de administración	189.892.738	135.023.270	103.510.811

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Resultados financieros

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Diferencias de cambio			
Ingresos por diferencias cambiarias	347.365.902	71.687.704	89.660.602
Egresos por diferencias cambiarias	(362.133.821)	(76.854.659)	(123.942.423)
Total Diferencias de cambio	(14.767.919)	(5.166.955)	(34.281.821)
Ingresos financieros			
Intereses	18.319.070	9.225.571	3.956.226
Resultado por tenencia de efectivo y equivalente de efectivo	7.616.203	1.390.835	3.132.621
Resultado por venta de efectivo y equivalente de efectivo	-	412.544	20.955.214
Resultado generado por instrumentos financieros	-	-	21.897.599
Valor actual	124.807	-	-
Total Ingresos financieros	26.060.080	11.028.950	49.941.660
Costos financieros			
Intereses	(226.425.876)	(83.084.471)	(68.011.711)
Subtotal Intereses	(226.425.876)	(83.084.471)	(68.011.711)
Otros costos financieros			
Resultado por descuento de documentos	(132.551)	-	-
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(1.179.702)	-
Resultado por venta de efectivo y equivalente de efectivo	(2.726.322)	-	-
Valor actual	(1.006.944)	(1.015.482)	-
Subtotal Otros costos financieros	(3.865.817)	(2.195.184)	-
Total Costos financieros	(230.291.693)	(85.279.655)	(68.011.711)

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Alquileres ganados	6.749.284	4.752.087	-
Condonación de deuda	(34.859)	-	(697.493)
Resultado por rescisión de contratos	1.589.059	769.939	975.021
Resultado por cesión de contratos	2.431	-	(77.586)
Recupero de gastos	-	201.181	18.300
Recupero de provisiones para gastos	10.769	5.637.995	-
Resultado por venta de P,PyE	-	3.740.441	-
Otros egresos legales	(229.836)	(425.651)	(1.540.615)
Cobranzas pólizas de caución	-	1.708.941	-
Reparación de daños	-	(7.284.997)	-
Diversos	313.563	(646.832)	1.520.582
Total Otros ingresos y egresos, netos	8.400.411	8.453.104	198.209

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015 es la siguiente:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias	428.310.810	2.809.747	12.315.305
Defecto Impuesto a las Ganancias ejercicios anteriores	-	56.772	-
Impuesto Diferido	(300.677.611)	(234.069.669)	(1.936.621)
Previsión recuperabilidad Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.294.751)	(1.267.680)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	126.338.448	(232.470.830)	10.378.684

El Impuesto Diferido al cierre del 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 ejercicio es la siguiente:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Activos por Impuesto Diferido			
Quebranto de fuente nacional	301.397.883	210.353.887	256.461.077
Quebranto de fuente extranjera	15.958.667	12.377.044	12.613.511
Créditos incobrables	-	-	1.905.030
Propiedades, planta y equipo	2.183.536	2.997.829	3.804.064
Valuación leasing financiero	10.760	-	-
Provisiones de gastos varios	18.385.699	5.363.592	-
Ingresos diferidos	37.969.018	52.346.472	15.218.928
Subtotal activos por Impuesto Diferido	375.905.563	283.438.824	290.002.610
Pasivos por Impuesto Diferido			
Créditos incobrables	(344.835)	(402.307)	-
Inversiones transitorias	(38.285.897)	(701.052)	(868.420)
Inventarios	(47.837.879)	(147.199.316)	(108.353.798)
Moneda extranjera	(64.609.362)	(58.113.443)	(130.715.431)
Costos financieros	(17.817.245)	(34.884.377)	(46.569.039)
Propiedades de inversión	(16.034.859)	(265.263.412)	-
Obligaciones Negociables	(306.505.750)	-	-
Activos Intangibles	-	(16.383)	(21.148)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(491.435.827)	(506.580.290)	(286.527.836)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	(115.530.264)	(223.141.466)	3.474.774

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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 la finalización de la comercialización de unidades de Forum Puerto del Buceo, concluyendo durante este ejercicio con la totalidad de las entregas del proyecto Astor Núñez y por el comienzo de entregas del proyecto Metra Puerto Norte y Venice. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (Ver Nota 43), dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. 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:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	147.104.567	(177.912.044)	17.714.464
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.294.751)	(1.267.680)	(10.776)
Desvalorización y prescripción de quebrantos del Impuesto a las Ganancias	-	(59.273.303)	(3.815.062)
Defecto provisión de Impuesto a las Ganancias	67.594	597.670	(610.021)
Gastos no deducibles	(8.412.830)	(4.938.398)	(5.963.279)
Intereses presuntos	(530.916)	(3.097.984)	(1.992.907)
Honorarios al Directorio	(1.437.559)	(1.003.016)	(767.662)
Activos intangibles	(494)	(494)	(494)
Donaciones	-	-	(12.591)
Inventarios	(7.501.325)	4.192.150	(8.383.287)
Baja Mayor Valor Astor Núñez	9.323.868	-	-
Efecto de la conversión de los estados financieros	4.533.935	10.232.269	14.220.299
Préstamos	(161.527)	-	-
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	(15.362.057)	-	-
Diversos	9.943	-	-
Impuesto a las Ganancias	126.338.448	(232.470.830)	10.378.684

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2017 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2017
2019	69.939.409
2020	67.495.139
2021	16.166.267
2022	163.755.735
Total	317.356.550

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 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	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS				
AGL Capital S.A. en moneda nacional		172.689	258.986	2.308.410
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	40	1.058.668	-	-
Marina Río Luján S.A.		14.003	-	-
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	40	-	90.367	74.056
		1.245.360	349.353	2.382.466
OTROS CRÉDITOS				
Marina Río Lujan S.A.		9.525.134	-	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	40	187.537.372	-	-
Accionistas personas físicas		2.557.191	2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		3.540.727	3.543.512	3.439.061
		203.160.424	6.048.944	5.569.802
Total Créditos con partes relacionadas		204.405.784	6.398.297	7.952.268
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS				
DEUDAS COMERCIALES				
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	35.418.354
		-	-	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES				
Alto Palermo S.A.		-	-	236.645.106
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	60.287.590
Directores y Gerentes de primera línea		-	3.129.739	504.152
Comisiones y Corretaje S.A.		-	22.504.620	-
		-	25.634.359	297.436.848
Total Deudas con partes relacionadas		-	25.634.359	332.855.202

b) Al 31 de diciembre de 2017, 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		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	633.573	2.246.792	757.996
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	5.796.000	-	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	7.452.900	-	-
Accionistas personas físicas	Cobros por venta de unidades	106.163	-	-
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros por venta de unidades	1.978.430	2.660.194	3.315.339
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	(172.689)	-	-
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(7.804.458)	(210.094)	117.696
Otros accionistas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(34.605.750)	(253.451)	125.153
Totales		(26.615.831)	4.443.441	4.316.184

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes (continuación):

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida)		
		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Ingreso por servicios prestados	1.044.305	258.986	541.837
AGL Capital S.A.	Resultados financieros	103.197	-	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(335.762)	16.311	26.552
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	(3.444.030)	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	(2.861.100)	-	-
Otros accionistas	Créditos incobrables	(2.785)	(733.887)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Ingreso por entrega de unidades	-	29.292.123	-
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	5.162.346	-	3.312.687
Directores y Gerentes de primera línea	Honorarios	3.934.438	(2.189.485)	(2.255.820)
Totales		3.600.609	26.644.048	1.625.256

c) Al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Remuneraciones	19.780.123	12.156.960	13.133.481
Cargas sociales	3.633.750	2.066.880	2.106.005
Total	23.413.873	14.223.840	15.239.486

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 de Administración y Finanzas
- Gerencia de Operaciones.
- Gerencia de Soporte al Negocio.
- Gerencia de Asuntos Legales

De esta forma el personal clave de TGLT está compuesto por los responsables de cada una de estas Gerencias (5 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 la Sociedad. 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 fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 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	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer			
Hasta 3 meses	124.071.935	125.872.874	46.871.856
De 3 a 6 meses	54.701.380	4.255.569	23.134.657
De 6 a 9 meses	30.814.354	6.156.814	536.514
De 9 a 12 meses	75.255.851	5.776.416	840.071
Más de 12 meses	236.202.703	118.515.629	79.723.724
Sin plazo establecido	187.840.370	170.952.185	203.083.870
Vencido			
Hasta 3 meses	16.199.294	21.606	28.531.003
De 3 a 6 meses	-	-	1.305.540
De 6 a 9 meses	-	-	186.033
De 9 a 12 meses	-	-	88.834
Más de 12 meses	-	18.200	18.200
	725.085.887	431.569.293	384.320.302
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer			
Hasta 3 meses	608.891.198	416.616.890	310.151.923
De 3 a 6 meses	51.844.863	150.115.132	146.091.969
De 6 a 9 meses	114.035.196	182.818.626	18.822.691
De 9 a 12 meses	60.489.450	82.240.364	60.319.207
Más de 12 meses	1.839.805.467	400.790.579	132.160.606
Sin plazo establecido	361.212.191	278.435.413	342.872.443
Vencido			
Hasta 3 meses	-	150.225.598	28.629.152
De 3 a 6 meses	-	11.733.311	141.928
De 9 a 12 meses	-	-	139.787
	3.036.278.365	1.672.975.913	1.039.329.706

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	172.759.907	179.354.568	1.536.188
No devengan intereses	552.325.980	252.214.725	382.784.114
	725.085.887	431.569.293	384.320.302
Tasa promedio nominal anual:	15%	15%	8%
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	2.116.672.764	886.688.498	448.353.579
No devengan intereses	919.605.601	796.816.336	590.976.127
	3.036.278.365	1.683.504.834	1.039.329.706
Tasa promedio nominal anual:	17%	31%	29%

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrollaba 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. 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 poseía en Maltería del Puerto S.A (fusionada con Canfot S.A., y esta última fusionada con TGLT 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros, habiéndose aprobado el compromiso definitivo de fusión de Canfot S.A. con TGLT S.A., se están llevando adelante los actos tendientes para finalizar los trámites de la absorción de Canfot S.A. y el consecuente levantamiento de la prenda de acciones a favor de IRSA.

2. 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 U\$S 8.143.231.
 3. 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 15, 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. En junio 2017 las partes firmaron la cancelación del gravamen sobre la totalidad del predio y con fecha 12 de julio de 2017, la misma quedó inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.
 4. 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.
 5. Tal cual se menciona en Nota 34.1 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 desarrollaría el proyecto 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 U\$S 4.800.000. Ver Nota 49.
 6. 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 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 la suma de \$ 3.733.957, \$ 3.179.694 y \$2.584.383 respectivamente en el rubro "Efectivo y equivalentes de efectivo", y la suma de \$ 3.733.957, \$ 3.179.694 y \$2.584.383, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro "Otras cuentas por pagar".

7. Al 31 de diciembre de 2016, la disposición del Inmueble Monroe se encontraba restringida por una opción de compra del Inmueble entregada a un cliente como garantía de pago de la opción que el cliente poseía, para revender a la Sociedad un conjunto de unidades funcionales adquiridas. Con fecha 21 de noviembre de 2016, TGLT solicitó y el cliente otorgó el consentimiento para vender y transferir a terceras partes el Inmueble Monroe. Asimismo, y en un mismo acto, las partes resolvieron dar por finalizado el acuerdo, dejando sin efecto todas y cada una de las obligaciones derivadas sobre el Inmueble Monroe. En la misma fecha, las partes acordaron sustituir la garantía de pago a la disposición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Metra Devoto. Con fecha 14 de agosto de 2017, la Sociedad canceló todas sus obligaciones con dicho cliente, dejando sin efecto las obligaciones sobre el inmueble del proyecto Metra Devoto.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

8. 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.
9. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los anteriores, la porción del inmueble comprada a este último. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 10.500.000.

Nota 33. Reclamos**33.1. Seguridad e higiene**

Durante el último trimestre del ejercicio 2012, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) recibió citaciones como responsable solidario junto a Constructora Sudamericana S.A. (COSUD) por presunto incumplimiento a obligaciones de seguridad e higiene por parte de un subcontratista. Se presentaron los descargos correspondientes. Las citaciones se encuentran pendientes de resolución por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la Provincia de Santa Fe.

A la fecha del presente, no es posible determinar si existirá o no una condena en las citaciones, como tampoco si la sanción será extensiva a TGLT S.A. en su carácter de comitente de la Obra. En caso de aplicarse sanciones pecuniarias, las mismas deben ser abonadas, incluso en caso de apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Laboral de la Provincia de Santa Fe, bajo apercibimiento de ejecución por vía de apremio.

La Dirección de la Sociedad y sus asesores legales estiman que la resolución de los expedientes administrativos mencionados precedentemente no implicará pérdidas para la Sociedad.

33.2. Asuntos laborales

El 30 de octubre de 2013 Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue notificada de una demanda laboral por solidaridad. Se trata de un operario de IGM quien lo demandó. El expediente tramita ante el Juzgado en lo Laboral de la 2ª Nominación de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El monto demandado es de \$ 123.513. Con fecha 14 de noviembre de 2013 la Sociedad ha contestado la demanda. El expediente se encuentra en estado de prueba.

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue citada a una audiencia el 25 de junio de 2015 en los autos: "Miguel Gonzalo Javier c/ Marmoles Amato S.R.L. y otros s/ medida preparatoria" para exhibir documental relacionada con el contratista. Es una demanda laboral que se dirige a Mármoles Amato Rubén Antonio Amato, COSUD, y a TGLT S.A. TGLT no ha recibido notificaciones posteriores.

El Directorio de la Sociedad y sus asesores legales estiman que de la resolución de dichas demandas no se generarán pérdidas para la misma.

33.3. 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 de los proyectos urbanísticos 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 luego con TGLT 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 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$ 2.026.408, \$ 1.901.601 y \$3.758.896 respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otros créditos" del activo corriente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.4. 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, consistente en que la obra debió ser declarada paralizada y sometida a un nuevo régimen de zonificación, 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 de dicho 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. Con fecha 10 de noviembre de 2016 se denegaron los recursos de inconstitucionalidad deducidos por lo que el 23 de noviembre de 2016 se procedió a presentar el recurso en queja correspondiente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. 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.

Sin perjuicio del acuerdo de la Nota 39, la causa sigue vigente.

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.

33.6. Otros reclamos

A continuación se exponen las actualizaciones ocurridas durante el ejercicio en curso sobre "Otros reclamos".

- Con fecha 14 de noviembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT 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". 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. En dicha causa se designaron árbitros y se fijó audiencia conciliatoria para el 28 de julio de 2017, y posteriormente se abrió el expediente a prueba.
- El 27 de julio de 2015 la Sociedad fue notificada de la demanda caratulada "Blegger, Nancy c/ Maltería del Puerto S.A. s/ daños y perjuicios". Se ha demandado a la Sociedad y a la empresa que se encargaba de la Administración de Forum Puerto Norte. El cliente reclama la suma de \$ 150.000 por arreglos en la unidad y los daños y perjuicios que ello le habría generado. Al día de la fecha el expediente se encuentra a prueba. La Dirección de la Sociedad en concordancia con sus asesores legales ha provisionado lo que estima deberá abonar por la demanda.
- Con fecha 6 de julio de 2016 Canfot S.A. (fusionada con TGLT S.A.) fue notificada de una demanda contra el siniestro ocurrido en una unidad funcional del proyecto Forum Puerto Norte. La causa "Garófalo Sierra Sabrina C/ Canfot S.A.", tramita en el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17 Nominación de la Ciudad de Rosario. El juez ha ordenado producir pericias técnicas solicitadas por la Sociedad. Paralelamente, la actora reclama el mantenimiento a cargo de TGLT 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 y abonado por TGLT. Por otra parte, el juez admitió la citación de la compañía aseguradora y de manera previa se encuentra pendiente de resolución la citación de la empresa constructora. La demanda del expediente principal tiene como objeto la reparación de los daños y perjuicios producidos producto del siniestro, y que la actora valúa en \$6.000.000. Entendemos que los daños, si fuera eventualmente probada la existencia del siniestro, deberán ser soportados por la aseguradora y por la empresa constructora, eventualmente.
- El 29 de agosto de 2016 se recibió la demanda caratulada "Equística Defensa Del Medio Ambiente Asoc Civil C/ Ingeconser Y Otro S/ Acción Meramente Declarativa" en el Juzgado Federal número 2 de la Ciudad de Rosario. Se reclama la inconstitucionalidad de la ordenanza que autorizó entre otros emprendimientos, la construcción y desarrollo de Forum Puerto Norte. En especial aduce que el desarrollo del emprendimiento no se respetó el camino de sirga. Se corrió traslado a TGLT S.A. y Canfot S.A. para contestar la demanda y la citación del Estado Nacional y/o Sub Secretaría de Ríos Navegables y a la provincia de Santa Fe o secretaria de Medio Ambiente. TGLT S.A. contestó demanda y el juzgado tiene que resolver las excepciones de incompetencia y falta de legitimación opuestas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.6. Otros reclamos (continuación)

- En octubre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Sanchez Francisco y otro c/ TGLT S.A. s/ Escrituración". Se reclama la escrituración del inmueble adquirido por los actores mediante boleto de compraventa relacionado al proyecto Astor Caballito, o en su defecto, la devolución de las sumas abonadas, más intereses (todo ello más daños y perjuicios derivados por la demora en la entrega). La demanda fue contestada en diciembre de 2016. Se firmó un acuerdo en el mes de abril de 2017, no quedando asuntos por tratar.
- En octubre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Tevez Frutoso Ariel c/ Consagas S.A. y otro". El Sr. Frutoso Tevez manifiesta que comenzó a trabajar el 13 de mayo de 2014, como plomero oficial en el proyecto Astor Núñez. El actor a raíz del despido directo por parte de la empresa Consagas S.A. reclama entre otros, las indemnizaciones derivadas de la incorrecta registración y falta de entrega de fondo de desempleo conforme la ley 22.250, como así la supuesta falta de pago de salarios de quien fuera su empleador (Consagas S.A.). La demanda fue contestada por TGLT el 26 de octubre de 2016. El expediente se encuentra para abrir a prueba y TGLT S.A. es codemandado en virtud de la supuesta solidaridad laboral alegada por la actora.
- El 25 de octubre de 2016 la Sociedad recibió una demanda caratulada "Bacigalupo Alejandro c/ Maltería del Puerto S.A. s/ daños y perjuicios", donde se reclamaba la suma de \$ 123.800 por daños producto de entrada de agua en la unidad más una ampliación de demanda por un monto indeterminado en concepto de daño psicológico. La Sociedad contestó la demanda el 9 de noviembre de 2016. El actor con fecha 1 de diciembre de 2017 desistió de la acción y del proceso, motivo por el cual el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial de la 16 Nominación de la ciudad de Rosario con fecha 4 de diciembre de 2017 decretó el desistimiento de la acción y la finalización del proceso con imposición de costas a la parte actora.
- En diciembre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Guido Orlievsky Guido C/ TGLT S.A. s/ Escrituración". Se reclama la escrituración del inmueble adquirido por el actor mediante boleto de compraventa relacionado al proyecto Astor Caballito, o en su defecto, la devolución de las sumas abonadas, más intereses (todo ello más daños y perjuicios derivados por la demora en la entrega). La demanda fue contestada en diciembre de 2016. El expediente ha finalizado por un acuerdo en el que TGLT ha abonado la suma de \$2.000.000.
- En diciembre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Cachan Santiago c/ TGLT S.A. s/ daños y perjuicios. Se reclama los daños sufridos por un cartel de METRA mientras corría por costanera en Rosario. Se contestó la demanda en diciembre de 2016. El expediente a la fecha se abrió a prueba.
- Con fecha 14 de junio del 2017 la Sociedad fue notificada de una demanda caratulada "Commodities S.A. C/ Canfot S.A. S/ Declaración de Certeza y Reparación de Daño", la cual fue contestada el 3 de julio de 2017. El actor reclama que se efectúen a cargo de la empresa las obras para asegurar el frente de la barranca sobre el río Paraná. El expediente está por abrirse a prueba. El costo aproximado de la misma era de \$ 3.000.000. El Juez que recibió el pedido de la cautelar corrió traslado de dos días para contestar sobre la procedencia de la medida. El traslado fue contestado y actualmente se encuentra en Tribunal Arbitral de la Ciudad de Rosario.
- Con fecha 6 de septiembre de 2017 se nos notificó de la demanda caratulada "Buiatti, Andrea c/ Maltería del Puerto S.A. s/ Demanda de Derecho de Consumo" Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la 16 Nominación de la ciudad de Rosario. El actor reclama la suma de \$ 72.000 en concepto de daños estructurales, morales y lucro cesante. Hemos solicitado la intervención de Constructora Sudamericana S.A. en el juicio. TGLT S.A. contestó demanda en octubre de 2017. Pendiente la apertura a prueba.
- "Bresca Isaac Mario C/ Maltería Del Puerto S.A. S/ Aseguramiento De Pruebas". Reclama los daños ocurridos en su unidad producto de la entrada de agua. Oportunamente se acompañó la documental requerida por la actora y actualmente el expediente se encuentra retirado por el letrado del Sr. Bresca Isaac Mario. La Sociedad no ha sido notificada de la demanda.
- Con fecha 31 de agosto de 2017, la Sociedad demandó a Constructora Sudamericana S.A. por la reparación de vicios constructivos, y la restitución de las sumas ya abonadas por responsabilidad de la constructora respecto de la construcción del Complejo Forum Alcorta, así como también lo hizo por el Complejo Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.6. Otros reclamos (continuación)

En el caso de los vicios constructivos de Forum Alcorta, la demanda se interpuso por la suma de \$ 26.995.963, más intereses y costas. El expediente tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 17 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 23 de octubre de 2017, la demandada reconvinó por la suma de \$ 42.372.698,25 en concepto de supuestas facturas, intereses adeudados, mayores gastos generales y beneficio de extensión de plazo de obra más intereses y costas. También la demandada interpuso excepción de prescripción respecto de algunos vicios reclamados. Este último reclamo fue categorizado como incierto por parte de los asesores legales y la Dirección. Con fecha 31 de octubre de 2017 TGLT S.A. contestó traslado por la excepción de prescripción y con fecha 15 de noviembre de 2017 se contestó traslado por la reconvenición de la demanda.

Por otro lado, en relación a los vicios constructivos de Forum Puerto Norte, el monto de la demanda asciende a la suma de \$ 17.221.895, más intereses y costas y tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 27 de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 4 de diciembre de 2017 se corrió traslado de la demanda y con fecha 28 de diciembre de 2017 Constructora Sudamericana S.A. contestó la demanda.

- “Mercade, Pablo Adrian c/ Mata, Juan Jose s/ Daños y Perjuicios”, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en los Civil N° 100, expediente en el cual la actora reclama daños y perjuicios derivados de una inundación generada en la unidad de la demandada. A su vez la demandada citó a TGLT S.A. como tercero ya que según sus dichos es la actual administradora del Complejo. Dicha notificación fue recibida por TGLT S.A. con fecha 19 de septiembre de 2017.

El monto del reclamo es de \$ 247.826, más intereses y costas. Actualmente el juicio se encuentra abierto a prueba. La procedencia del reclamo dependerá del análisis del juez respecto de la prueba producida en autos, pero se procurará llegar a una sentencia donde no se responsabilice a TGLT S.A. - Creciente Marcela Araceli y otros c/ TGLT S.A. y otros/ medida cautelar autónoma o anticipada: Causa que tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 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.

La Dirección de la Sociedad en concordancia con sus asesores legales ha provisionado lo que estima deberá abonar por cada uno de los casos enunciados anteriormente. Dicho saldo se encuentra incluido dentro del rubro “Provisiones”.

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

34.1 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 a ser cancelado 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\$ 2.400.000. En lo referido a la cuota cuyo vencimiento operó el 5 de enero de 2018, de acuerdo a lo estipulado en el contrato se prorrogó por un plazo de 75 días.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 44.757.610, \$ 57.204.000 y \$ 56.072.007, respectivamente, el cual se expone en el rubro “Otras cuentas por pagar” dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 22.378.810, \$ 19.068.000 y \$ 9.128.007 dentro del pasivo no corriente por la suma de \$ 20.772.000, \$ 38.136.000 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 32.5.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias (continuación)**34.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A. (continuación)**

Por otro lado, con fecha 25 de septiembre de 2015, las Asambleas de TGLT y GUHSA 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 aprobó la fusión y el 19 de enero de 2017 la IGT aprobó la inscripción de la disolución de GUHSA.

34.2 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, a ser cancelado de acuerdo al siguiente plan de pagos: (a) US\$ 500.000 a los siete días de celebrado el acuerdo, (b) US\$ 500.000 el 31 de marzo de 2017, (c) US\$ 500.000 al 29 de septiembre de 2017 y (d) US\$ 500.000 al 30 de marzo de 2018. Cada uno de éstos se encontraba garantizado con boletos de Astor San Telmo y/o Forum Puerto del Buceo. Al 31 de diciembre de 2017, fue cancelado el total de la deuda por un acuerdo entre las partes.

Al 31 de diciembre de 2016 el pasivo por la presente operación ascendía \$ 23.835.000 el mismo se encuentra expuesto en el rubro "Otras cuentas por pagar", dentro del pasivo corriente por \$ 15.890.000 y dentro del pasivo no corriente por \$ 7.945.000.

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 \$ 1.327 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 tendría 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. Canfot S.A. se disolvió sin liquidarse, subsistiendo TGLT S.A. como persona jurídica.

Con fecha 20 de abril de 2017 la fusión por absorción fue aprobada por la Asamblea Ordinaria de ambas Sociedades. Con fecha 24 de octubre de 2017 la CNV aprobó la fusión. Mientras que con fecha 28 de diciembre de 2017 la IGT aprobó la inscripción de la disolución de Canfot S.A.

34.3 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.

Con fecha 29 de junio de 2017, TGLT ejerció la opción de compra que tenía a su favor para adquirir la totalidad de acciones y derechos que las accionistas Eleonora Hussar y Mabel Carmen Maques poseían sobre Sitia S.A. Por consecuente las accionistas vendieron, cedieron y transfirieron en propiedad a favor de TGLT la totalidad de su tenencia accionaria, es decir, la cantidad de 5.000 acciones ordinarias nominativas no endosables de Sitia, de valor nominal \$ 1 por acción y con derecho a un voto cada una, representativas del 5% del total del capital social y de los votos.

El monto abonado por el total de acciones adquiridas, fue de \$ 30.000. Lo que generó para TGLT un resultado positivo por dicha compra por un valor de \$ 76.129, ya que el valor patrimonial de la participación sobre Sitia por el 5% al momento de la adquisición era de \$ 106.129. Dicho resultado es considerado como "Contribución de capital" dentro del Estado de Evolución del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2017, por tratarse de una transacción entre accionistas.

Con fecha 30 de junio de 2017, siendo TGLT el único accionista de Sitia S.A. aprobó en Asamblea General Extraordinaria la voluntad de disolver la Sociedad, para ello se designó como liquidador de la Sociedad al Directorio. Con fecha 26 de diciembre de 2017 la Asamblea General Extraordinaria aprobó por unanimidad el Balance final de liquidación correspondiente al ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros dicho trámite se encuentra pendiente de aprobación por parte del organismo regulador.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio inmobiliario, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. 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 asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

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 sociedad 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.

Riesgo de demanda de nuestro producto

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 optimizar la performance de 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 sociedad. 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

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados podría verse afectado por situaciones ajenas a la Compañía que dificulten la obtención y/o refinanciación de créditos.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía deuda denominada en dólares estadounidenses en Argentina por un total de 119,3 millones, el cual se compone principalmente por las Obligaciones Negociables emitidas en el tercer trimestre del año por US\$ 150 millones, de los cuales US\$ 54,2 millones fueron registrados como patrimonio neto. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo a la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía a US\$ 13,2 millones. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local 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 arrojaría un saldo negativo de aproximadamente \$26,3 millones, que irían a resultados para el período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Riesgos asociados con tasas de interés

Estamos sujetos a riesgos de tasa de interés en nuestra cartera de inversiones y pasivos financieros. Un 5,7% de nuestros pasivos financieros 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, se enviarían a pérdida \$1,1 millón y se activarían \$169,5 mil en inventarios.

Riesgos crediticios

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.

Asimismo, los contratos de compraventa contemplan 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, e incluyen fuertes multas para los clientes por incumplimiento de los mismos. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pago. Algunos contratos puntuales prevén saldos a cobrar con posterioridad a la entrega en posesión de la unidad, y sobre los mismos se registran provisiones de incobrabilidad por un total de \$3,5 millones.

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 Dirección 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. A su vez, también tenemos la certeza que tenemos las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo tal como fue el exitoso caso de la colocación de Obligaciones Negociables Convertibles en agosto del 2017.

En el período de doce meses del 2017, se registró un uso de caja operativa de (\$535,2) millones, generado principalmente por la inversión en capital de trabajo en la mayoría de nuestros proyectos en curso. Adicionalmente, se obtuvo financiación por \$2.257,2 millones generados principalmente a través de la emisión de la Obligación Negociable Convertible, con lo cual el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo culminó en \$1.800 millones al 31 de diciembre del 2017.

Nota 36. 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 ejercicio no quedando saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2017 no se han realizados operaciones de dicha naturaleza.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos

37.1. 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), Metra Puerto Norte (MPN), Proa (siendo los dos últimos la apertura del proyecto Brisario), 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 operativos y financieros contenidos en las tablas que se exponen a continuación, las cuales presentan información, tanto a nivel histórico como prospectivo, sobre los ingresos por ventas y la inversión en inventario de cada proyecto, para culminar con la proyección de la rentabilidad bruta esperada.

Toda la información presentada a continuación se expone en millones de pesos, sin considerar el efecto de la inflación futura esperada sobre los saldos a cobrar y a pagar. Así, la información se expone a su valor histórico, mientras que los saldos a cobrar/ejecutar se presentan a los valores vigentes al momento de la emisión de los presentes Estados Financieros.

37.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas

Se expone en este segmento la información relacionada con la generación de ingresos de cada proyecto, el Valor Potencial de Ventas ("VPV"), el cual representa el valor de venta de la totalidad de las unidades del proyecto, pasando por el status de ventas a la fecha ("VENTAS ASEGURADAS"), para culminar en los saldos futuros a cobrar, tanto por ventas ya concretadas como por ventas futuras ("SALDO A COBRAR").

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas (continuación)

VENTAS	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN (b)	AST	Otros (c)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	-	5	4	-	2	17	-	28	(2)	26
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	-	10	-	1	2	18	(2)	29	(2)	27
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	7	6	2	8	18	32	2	75	(18)	57
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	-	1	47	4	4	7	94	8	165	(7)	158
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	-	7	27	5	46	33	113	11	242	(33)	209
En el acumulado anual terminado el 31.12.2015	2	19	58	15	55	90	32	31	302	(90)	212
Acumulado al 31.12.2017	452	154	269	210	297	320	238	266	2.206	(320)	1.886
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	80%	100%	100%	68%	55%	62%	60%	68%	63%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV) (d)											
(2.a) Valor total lanzado	431,5	1.128,1	2.669,4	394,0	586,0	1.328,6	1.449,8	1.087,4	9.074,7	(1.328,6)	7.746,1
(2.b) Valor total proyecto	431,5	1.128,1	2.669,4	394,0	586,0	2.586,4	1.449,8	7.445,4	16.690,6	(2.586,4)	14.104,1
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	51%	100%	15%	54%	51%	55%
(3) VENTAS ASEGURADAS											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	-	50,0	31,8	0,7	5,7	43,8	-	132,0	(5,7)	126,3
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	5,0	73,3	-	7,9	3,5	65,0	(3,7)	151,0	(3,5)	147,5
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	106,6	54,7	10,9	36,3	33,6	37,0	6,9	286,0	(33,6)	252,4
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	-	8,7	317,9	31,8	21,3	21,1	268,9	32,7	702,4	(21,1)	681,3
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	-	80,4	224,7	21,7	151,5	74,8	280,7	27,7	861,5	(74,8)	786,7
En el acumulado anual terminado el 31.12.2015	2,5	237,0	191,2	50,4	128,4	167,2	37,0	47,7	861,4	(167,2)	694,2
Acumulado al 31.12.2017	431,5	1.108,3	1.857,7	392,3	573,6	613,8	640,8	666,0	6.284,0	(613,8)	5.670,2
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	98%	70%	100%	98%	46%	44%	61%	69%	46%	73%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (e)											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	1,2	(3,0)	(74,5)	15,5	(52,3)	16,1	58,1	25,4	(13,6)	(16,1)	(29,7)
En el trimestre terminado el 31.12.2016	(2,2)	(28,5)	33,1	(337,3)	(17,8)	19,4	42,3	40,6	(250,3)	(19,4)	(269,6)
En el trimestre terminado el 31.12.2015	(2,7)	(12,2)	439,9	(202,6)	57,3	53,4	-	29,3	362,5	(53,4)	309,0
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	0,0	(66,1)	(249,3)	5,8	(341,0)	52,9	205,1	55,1	(337,5)	(52,9)	(390,4)
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	(6,8)	(241,1)	350,2	(251,8)	113,0	125,9	277,3	102,2	468,9	(125,9)	343,0
En el acumulado anual terminado el 31.12.2015	(31,4)	(166,9)	621,3	(194,9)	178,9	154,3	-	51,4	612,7	(154,3)	458,4
Acumulado al 31.12.2017	4,7	18,8	1.163,3	21,1	112,1	462,2	482,4	305,9	2.570,5	(462,2)	2.108,3
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS											
(5.a) En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	0,7	166,2	-	46,0	-	-	1,7	214,5	-	214,5
(5.b) En el trimestre terminado el 31.12.2016	0,6	31,9	145,1	31,8	92,9	-	-	6,0	308,3	-	308,3
(5.c) En el trimestre terminado el 31.12.2015	3,2	120,1	-	61,0	-	-	-	2,3	186,7	-	186,7
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	1,0	72,2	653,1	2,5	325,6	-	-	12,7	1.067,1	-	1.067,1
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	3,7	346,1	145,1	61,1	144,0	-	-	20,3	720,3	-	720,3
En el acumulado anual terminado el 31.12.2015	38,8	487,4	-	292,2	-	-	-	10,6	829,0	-	829,0
Acumulado al 31.12.2017	426,8	1.090,9	798,2	360,8	482,2	-	-	-	3.158,9	-	3.158,9
(6) CRÉDITOS POR VENTAS											
Acumulado al 31.12.2017	1,0	4,7	8,6	0,2	0,1	-	0,0	1,3	15,9	-	15,9
Acumulado al 31.12.2016	1,2	7,5	12,3	0,0	0,1	-	-	0,3	21,4	-	21,4
Acumulado al 31.12.2015	2,5	25,0	-	3,6	-	-	-	-	31,1	-	31,1
SALDO A COBRAR (f)											
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	1,0	3,3	149,7	10,7	-	167,2	158,4	360,1	850,3	(167,2)	683,1
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	1,0	23,0	961,4	12,4	12,4	881,9	967,4	781,5	3.641,0	(881,9)	2.759,1
Por valor total = (2.b - 4 - 5 + 6)	1,0	23,0	961,4	12,4	12,4	2.139,8	967,4	7.139,5	11.256,9	(2.139,8)	9.117,1

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas (continuación)

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

(b) La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo de Venice, es del 50%. La información del proyecto se expone al 100% y es posteriormente eliminada, de modo tal de ser consistente con los criterios de exposición contable.

(c) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

(d) Valor Potencial de Ventas representa la totalidad de los ingresos por ventas esperados del proyecto, el cual se compone por un lado de las ventas ya realizadas ("Ventas Aseguradas") y por el otro del valor del stock disponible, el cual se expone a su valuación al momento del cierre de los presentes Estados Financieros.

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

(f) Saldo a cobrar excluye las revaluaciones de canje en anticipos de clientes, las cuales no tienen efecto financiero.

37.3. Información de inventarios y presupuesto de inversión

En este apartado se presenta la información relacionada con el presupuesto de desarrollo de los proyectos ("PRESUPUESTO DE OBRA"), el cual incluye tanto el costo del terreno como el costo de construcción propiamente dicho, así como también los intereses bancarios por financiamiento, los cuales se excluyen posteriormente para facilitar la interpretación de la información. Se incluye tanto información sobre lo ejecutado a la fecha ("INVENTARIO") como los saldos pendientes de ejecución ("PRESUPUESTO A EJECUTAR"), valuados a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

INVENTARIO	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN (b)	AST	Otros (c)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
(7) INVENTARIO											
Variación al 31.12.2017 (trimestral)	-	3,4	(14,6)	0,3	(49,7)	38,3	68,5	15,2	61,4	(38,3)	23,1
Variación al 31.12.2017 (acumulado anual)	(3,8)	(83,8)	(177,2)	(0,9)	(316,9)	210,4	177,8	125,3	(69,1)	(210,4)	(279,5)
Acumulado al 31.12.2017	-	23,5	1.160,2	26,2	83,0	699,8	285,0	580,9	2.858,7	(699,8)	2.158,8
Acumulado al 31.12.2017 (sumando canjes)	-	23,5	1.405,2	26,2	103,6	715,4	353,9	769,7	3.397,5	(715,4)	2.682,2
Acumulado al 30.09.2017 (sumando canjes)	-	20,1	1.419,8	25,9	153,3	677,1	285,4	754,5	3.336,1	(677,1)	2.659,0
Acumulado al 31.12.2016 (sumando canjes)	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6	(504,9)	2.961,7
Acumulado al 31.12.2015 (sumando canjes)	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	1,9	556,1	3.105,5	(402,4)	2.703,1
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA											
(8.a) En el trimestre terminado el 31.12.2017	0,1	1,2	150,3	-	44,5	45,8	-	0,2	242,1	(45,8)	196,3
(8.b) En el trimestre terminado el 31.12.2016	8,0	33,9	119,2	35,1	85,0	-	-	0,6	281,7	-	281,7
(8.c) En el trimestre terminado el 31.12.2015	8,2	90,0	-	55,6	-	-	-	0,8	154,6	-	154,6
(8.d) En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	3,8	97,0	560,8	2,2	304,9	45,8	-	1,9	1.016,5	(45,8)	970,7
(8.e) En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	14,3	323,9	119,2	69,5	129,5	-	-	3,6	660,0	-	660,0
(8.f) En el acumulado anual terminado el 31.12.2015	38,1	358,8	-	255,7	-	-	-	2,7	655,2	-	655,2
Acumulado al 31.12.2017	525,5	904,6	680,0	331,5	450,7	-	-	-	2.892,2	-	2.892,2
(9) PRESUPUESTO DE OBRA											
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	525,5	932,1	2.364,7	362,3	550,7	1.211,8	1.330,8	933,4	8.211,3	(1.211,8)	6.999,5
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	501,9	835,3	2.324,9	312,6	451,9	1.076,2	1.330,8	933,4	7.767,0	(1.076,2)	6.690,8
(9.c) Presupuesto total de obra	525,5	932,1	2.364,7	362,3	550,7	1.989,7	1.330,8	6.121,5	14.177,2	(1.989,7)	12.187,5
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	501,9	835,3	2.324,9	312,6	451,9	1.854,1	1.330,8	6.121,5	13.732,9	(1.854,1)	11.878,8
PRESUPUESTO A EJECUTAR											
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	-	4,0	524,5	4,6	17,0	496,4	976,9	604,3	2.627,7	(496,4)	2.131,2
Sobre total obra = (9.c - 8 - 7)	-	4,0	524,5	4,6	17,0	1.289,9	976,9	5.571,5	8.388,3	(1.289,9)	7.098,5

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

(b) La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo de Venice, es del 50%. La información del proyecto se expone al 100% y es posteriormente eliminada, de modo tal de ser consistente con los criterios de exposición contable.

(c) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)**37.4. Información de rentabilidad**

En este bloque se expone la rentabilidad bruta esperada para cada proyecto, la cual se compone del Valor Potencial de Ventas del proyecto ("VPV"), neta del presupuesto de desarrollo del mismo ("PRESUPUESTO DE OBRA").

De acuerdo a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los costos financieros directamente relacionados con la construcción de los proyectos se capitalizan y se contabilizan en resultados a través del Costo de Mercadería Vendida, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA. Por este motivo, presentamos también el Margen Bruto Esperado neto de este efecto, para facilitar la correcta interpretación de la información.

MARGEN BRUTO ESPERADO	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN (b)	AST	Otros (c)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(94,0)	196,0	304,7	31,7	35,3	116,8	119,0	154,0	863,4	(116,8)	746,6
<i>Porcentaje de VPV lanzado</i>	<i>(21,8%)</i>	<i>17,4%</i>	<i>11,4%</i>	<i>8,0%</i>	<i>6,0%</i>	<i>8,8%</i>	<i>8,2%</i>	<i>14,2%</i>	<i>10% (4)</i>	<i>8,788%</i>	<i>10% (4)</i>
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(70,3)	292,7	344,5	81,4	134,1	252,4	119,0	154,0	1.307,7	(252,4)	1.055,3
<i>Porcentaje de VPV lanzado</i>	<i>(16,3%)</i>	<i>25,9%</i>	<i>12,9%</i>	<i>20,7%</i>	<i>22,9%</i>	<i>19,0%</i>	<i>8,2%</i>	<i>14,2%</i>	<i>14%</i>	<i>19%</i>	<i>14%</i>
Total proyecto (2.b - 9.c)	(94,0)	196,0	304,7	31,7	35,3	596,7	119,0	1.323,9	2.513,3	(596,7)	1.916,6
<i>Porcentaje de VPV total</i>	<i>(21,8%)</i>	<i>17,4%</i>	<i>11,4%</i>	<i>8,0%</i>	<i>6,0%</i>	<i>23,1%</i>	<i>8,2%</i>	<i>17,8%</i>	<i>15%</i>	<i>23%</i>	<i>14%</i>
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(70,3)	292,7	344,5	81,4	134,1	732,3	119,0	1.323,9	2.957,6	(732,3)	2.225,3
<i>Porcentaje de VPV total</i>	<i>(16,3%)</i>	<i>25,9%</i>	<i>12,9%</i>	<i>20,7%</i>	<i>22,9%</i>	<i>28,3%</i>	<i>8,2%</i>	<i>17,8%</i>	<i>18%</i>	<i>28%</i>	<i>16%</i>

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

(b) La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo de Venice, es del 50%. La información del proyecto se expone al 100% y es posteriormente eliminada, de modo tal de ser consistente con los criterios de exposición contable.

(c) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

112

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)**37.5. Conciliación Estado de resultados, activos y pasivos**

Información presentada en millones de pesos.

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN (b)	AST	Otros (c)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.	
ESTADO DE RESULTADOS												
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	(2,9)	(24,8)	92,3	0,3	20,6	(45,8)	-	-	10,9	50,6	45,8	96,4
<i>Margen bruto</i>	<i>(295,5%)</i>	<i>(34,3%)</i>	<i>14,1%</i>	<i>12,1%</i>	<i>6,3%</i>	-	-	-	<i>85,3%</i>	<i>5%</i>	-	<i>9%</i>
Gastos de comercialización y administración										(360,7)	(46,1)	(406,8)
Resultado de Inversiones en sociedades										-	(12,6)	(12,6)
Resultados financieros y por tenencia, netos										(263,7)	108,9	(154,8)
Otros gastos										(0,5)	-	(0,5)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias										(574,3)	96,0	(478,3)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA												
ACTIVOS												
Inventarios												
En construcción	-	-	1.405,2	-	-	715,4	353,9	769,7	3.244,2	(715,4)	2.528,8	
Unidades terminadas	-	23,5	-	26,2	103,6	-	-	-	153,3	-	153,3	
Activos por segmento	-	23,5	1.405,2	26,2	103,6	715,4	353,9	769,7	3.397,5	(715,4)	2.682,2	
Créditos por ventas	1,0	4,7	8,6	0,2	0,1	-	0,0	(4,6)	10,0	-	10,0	
Plusvalía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros activos corrientes									857,0	-	2.502,1	
Otros activos no corrientes									1.326,9	-	397,2	
ACTIVO TOTAL									5.591,5	(715,4)	5.591,5	
Anticipos de clientes en moneda nacional y extranjera	4,7	18,8	1.163,3	21,1	112,1	462,2	482,4	305,9	2.570,5	(462,2)	2.108,3	
Préstamos corrientes	-	-	246,1	-	-	309,2	-	89,9	645,1	(309,2)	336,0	
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	1.667,6	1.667,6	-	1.667,6	
Otros pasivos corrientes									86,9	-	86,9	
Otros pasivos no corrientes									172,2	-	172,2	
PASIVO TOTAL									5.142,4	-	5.142,4	
ESTADO DE RESULTADOS												
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	(10,6)	22,1	25,9	(8,3)	14,5	-	-	-	16,7	60,3	-	60,3
<i>Margen bruto</i>	<i>(1861,7%)</i>	<i>69,4%</i>	<i>17,9%</i>	<i>(26,2%)</i>	<i>15,6%</i>	-	-	-	<i>279,1%</i>	<i>20%</i>	-	<i>20%</i>
Gastos de comercialización y administración										(287,9)	-	(287,9)
Resultados financieros y por tenencia, netos										686,9	-	686,9
Otros gastos										(0,6)	-	(0,6)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									458,8	-	458,8	

113

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)**37.5. Conciliación Estado de resultados, activos y pasivos (continuación)**

Información presentada en millones de pesos.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA											
ACTIVOS											
Inventarios											
En construcción	-	-	1.582,4	-	-	504,9	176,1	644,4	2.907,9	-	2.907,9
Unidades terminadas	3,8	107,3	-	27,1	420,5	-	-	-	558,7	-	558,7
Activos por segmento	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6	-	3.466,6
Créditos por ventas	1,2	7,5	14,9	0,0	0,1	-	-	0,3	24,0	-	24,0
Plusvalía	-	49,8	-	-	9,5	21,5	-	-	80,8	-	80,8
Otros activos corrientes									398,1	-	398,1
Otros activos no corrientes									1.004,4	-	1.004,4
ACTIVO TOTAL									4.973,9	-	4.973,9
Anticipos de clientes en moneda nacional y extranjera	4,7	84,9	1.412,6	18,4	446,6	416,7	277,3	245,8	2.907,0	-	2.907,0
Préstamos corrientes	-	-	283,0	-	8,2	134,5	-	168,8	594,6	-	594,6
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	0,7	-	-	122,8	123,6	-	123,6
Otros pasivos corrientes									670,1	-	670,1
Otros pasivos no corrientes									277,2	-	277,2
PASIVO TOTAL									4.572,4	-	4.572,4

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

(b) La participación de TGLT en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo de Venice, es del 50%. La información del proyecto se expone al 100% y es posteriormente eliminada, de modo tal de ser consistente con los criterios de exposición contable.

(c) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

Nota 38. Resultado por acción**Resultado por acción básica y diluida**

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de acciones ordinarias entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

Los resultados por acción diluida se calculan dividiendo el resultado neto ajustado atribuible a los tenedores de acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período más el promedio ponderado de acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias.

El resultado neto se ajusta por el importe de los dividendos e intereses, después de impuestos, reconocidos en el período respecto a las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

114

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Resultado por acción (continuación)

El siguiente cuadro incluye los resultados y los datos sobre las acciones utilizadas para los cálculos de los resultados por acción básicos y diluidos:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción			
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(351.975.037)	(4.776.567)	(45.076.829)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	141.519.164	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(210.455.873)	(4.776.567)	(45.076.829)
Promedio ponderado de acciones ordinarias			
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	70.349.485	70.349.485	70.349.485
Acciones potenciales	300.000.000	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	0,41	-	-
Acciones potenciales ponderadas	124.109.589	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	70.349.485	70.349.485	70.349.485
Resultado por acción básica	(5,00)	(0,07)	(0,64)
Resultado por acción diluida	(1,08)	(0,07)	(0,64)

Al 31 de diciembre de 2017, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 135.184.650, como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables convertibles con fecha 3 de agosto de 2017. (Ver Nota 45)

No ha habido ninguna otra transacción con acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros y la fecha de presentación de los mismos, con la excepción de lo mencionado en la Nota

Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito

El 29 de junio de 2011, la Sociedad suscribió con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante IRSA) una escritura de permuta y traslativa de dominio, en la cual IRSA transfería a TGLT S.A. un inmueble situado en el barrio de Caballito, en el cual la sociedad desarrollaría un proyecto inmobiliario denominado Astor Caballito.

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 por TGLT y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 3 y 4 de diciembre de 2015, respectivamente. 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 de 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 de 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.

Asimismo el 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece, considerando la situación antes mencionada y el tiempo transcurrido, firmar una escritura de distracto de permuta, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones. De cumplirse las mismas, IRSA abonará a la Sociedad en concepto de indemnización, la suma de US\$ 3.300.000, de la siguiente forma:

- US\$ 300.000 simultáneamente con la firma del Distracto.
- US\$ 2.000.000 a los 18 meses de la firma del mismo.
- US\$ 1.000.000 a los 18 meses de la firma del distracto o una vez que TGLT cumpla con las obligaciones que surgen de la permuta firmada el 16 de diciembre de 2010.

115

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)

Adicionalmente al suscribirse la escritura de Distracto de permuta, TGLT deberá restituir el inmueble e IRSA deberá recibirlo libre de gravámenes y derechos de tercero sobre el mismo, y TGLT tendrá el derecho de registrar los importes descriptos anteriormente.

Con fecha 27 de diciembre de 2017 IRSA fue notificada de la resolución de todos los compromisos por parte de TGLT, por consiguiente la escritura de distracto deberá ser firmada en un plazo no mayor a 90 días.

El costo incurrido en el inmueble a la fecha del acuerdo fue reclasificado al rubro Otros activos, por un valor de \$ 78.736.982, el cual incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión de la construcción. Dicho activo, se encuentra neto del pasivo que la Sociedad mantenía en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT, salvo aquellos costos que deban incurrirse para el mantenimiento del terreno, siendo al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 su importe neto de \$ 26.989.513 y \$ 24.779.680, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo no corriente				
Otros créditos:				
Anticipo a proveedores	US\$	-	-	17.261.924
Depósitos en garantía	US\$	47.600	18,549	710.550
	\$U	19.060	0,646	12.313
				895.245
Seguros a devengar	US\$	-	-	165.563
Total del activo no corriente				18.148.444
				49.011
Activo corriente				
Otros créditos:				
Impuesto al Valor Agregado	\$U	192.285.817	0,646	124.216.638
Impuesto al Patrimonio	\$U	11.339.949	0,646	7.325.607
Anticipos a proveedores de obra	US\$	1.816.125	18,549	33.778.098
	\$U	29.435.751	0,646	19.015.495
				52.793.593
Anticipo a proveedores por compra de inmueble		-	-	-
Depósitos en garantía	US\$	-	-	152.064
Seguros a devengar	US\$	35.020	18,549	649.890
	\$U	-	-	412
				649.890
Gastos a rendir	US\$	4.617	18,549	85.872
	\$U	1.509.916	0,646	975.406
				1.061.278
Créditos a cobrar por ventas de propiedades de inversión	US\$	1.044.779	18,549	19.379.607
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	60.263	18,549	1.117.816
Diversos	US\$	-	-	-
Créditos con partes relacionadas:				21.606
Créditos por ventas	US\$	57.074	18,549	1.058.668
Otros créditos	US\$	10.110.376	18,549	187.537.372
Créditos por ventas:				-
Deudores por venta de unidades	US\$	642.391	18,549	11.938.728
Deudores por servicios prestados	US\$	904	18,549	16.793
Previsión deudores incobrables	US\$	(41.010)	18,549	(760.699)
Otros activos financieros	US\$	10.429	18,599	193.966
Efectivo y equivalentes de efectivo:				-
Efectivo	US\$	36.261	18,549	672.641
	\$U	41.632	0,646	26.901
				699.542
Valores a depositar	US\$	20.800	18,549	386.859
Bancos	US\$	1.204.048	18,549	22.368.103
	\$U	658.164	0,646	425.174
				22.793.277
Plazos fijos	US\$	200.223	18,549	3.733.957
Fondos comunes de inversión	US\$	37.359.454	18,549	692.980.510
Bonos y títulos públicos	US\$	55.620.175	18,549	1.031.849.336
Total del activo corriente				261.549.270
Total del activo				203.054.818
				2.158.972.738
				279.697.714
				2.159.867.983

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 215
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	-	-	1.687.321	-
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.000	18,649	22.378.800	46.944.000
Depósito en garantía	US\$	6.900	18,649	128.678	-
Préstamos:					
Obligaciones Negociables	US\$	89.383.924	18,649	1.666.920.793	-
Deudas comerciales:					
Fondo de reparo	US\$	89.061	18,599	1.656.441	1.576.024
	\$U	29.591.247	0,646	15.885.945	5.721.948
				17.542.386	7.297.972
Deuda por permiso de construcción	\$U	-	-	-	8.780.560
Total del pasivo no corriente				1.706.970.657	47.768.321
					63.022.532
Pasivo corriente					
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a las Ganancias a pagar	\$U	-	-	72.310	43.815
Provisiones	US\$	20.000	18,649	372.980	-
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	447.224	18,649	8.340.277	2.584.383
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.001	18,649	22.378.810	34.958.009
Préstamos:					
Préstamos recibidos	US\$	3.024.359	18,649	56.250.061	85.424.704
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	13.229.566	18,599	246.056.698	234.509.146
Obligaciones negociables	US\$	11.283.001	18,649	210.416.684	-
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos de impuestos municipales	US\$	-	-	-	10.129.436
Provisión de Impuesto al Patrimonio	\$U	11.949	0,646	7.719	-
Retenciones y percepciones a depositar	\$U	2.203.029	0,646	1.423.157	876.760
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U	2.449.079	0,646	1.582.105	1.259.423
Cargas sociales a pagar	\$U	394.667	0,646	254.955	213.000
Provisión para SAC y vacaciones	\$U	1.410.644	0,646	911.276	671.237
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.144.098	18,649	21.285.838	13.334.281
	\$U	5.716.107	0,646	3.692.605	48.456.586
				24.978.443	61.790.867
Cheques diferidos	US\$	-	-	-	39.191.170
	\$U	284.110	0,646	183.535	16.186.880
				183.535	55.378.050
Provisión para gastos	US\$	231.210	18,649	4.305.890	1.035.302
	\$U	382.086	0,646	246.827	-
				4.552.717	1.004.075
Provisión para obras	US\$	171.250	18,649	3.187.752	6.920.972
	\$U	29.717.430	0,646	19.197.460	10.433.111
				22.385.212	17.354.083
Seguros a pagar	US\$	2.678	18,649	49.951	2.280.467
Fondo de reparo	US\$	16.377	18,649	305.408	260.225
Deuda por permiso de construcción	\$U	-	-	-	23.575.211
Acreeedores por la compra de inmueble	US\$	15.494.791	18,649	288.962.361	246.212.221
Total pasivo corriente				889.412.349	785.754.851
Total del pasivo				2.596.383.006	833.523.172
					524.014.629

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2017	808.801.000	13.796.887	54.032.688	876.630.575
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	2.030.737	-	2.030.737
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(2.639.682)	(2.639.682)
Transferencias a Inventarios	-	-	(51.393.006)	(51.393.006)
Menos:				
Desconsolidación de MRL	(808.801.000)	-	-	(808.801.000)
Total al 31 de diciembre de 2017	-	15.827.624	-	15.827.624

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2016	34.326.685	11.097.766	-	45.424.451
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	-	51.393.005	51.393.005
Transferencias desde Inventarios	106.994.751	-	-	106.994.751
Costos sobre propiedades de inversión existentes	314.972	2.699.121	-	3.014.093
Ajustes por medición a valor razonable	755.255.777	-	2.639.683	757.895.460
Menos:				
Ventas del ejercicio	(88.091.185)	-	-	(88.091.185)
Total al 31 de diciembre de 2016	808.801.000	13.796.887	54.032.688	876.630.575

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2015	-	8.257.381	-	8.257.381
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	33.208.531	-	33.208.531
Costos sobre propiedades de inversión existentes	-	3.958.539	-	3.958.539
Total al 31 de diciembre de 2015	-	45.424.451	-	45.424.451

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Gastos de mantenimiento y conservación	30.493	3.149.655	-
Total de gastos de propiedades de inversión	30.493	3.149.655	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Propiedades de inversión (continuación)

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital:

- a) En el mes de diciembre de 2016 el Directorio de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo principal de Marina Río Luján S.A., que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico a 52.773 metros cuadrados, es decir un 21% de la superficie total vendible y mantener los 199.950 metros cuadrados restantes (representativos del 79%) como una reserva destinada al acrecentamiento de su valor.

Como consecuencia del mencionado cambio, la parte proporcional de los mismos incluida en inventarios, medidos bajo normas NIIF, por un total de \$ 106.994.751 fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

El 26 de diciembre de 2016 la Sociedad realizó la medición fiable del valor neto de realización de esta propiedad, basada en una tasación realizada por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. La propiedad de inversión fue ajustada a su valor neto de realización en cumpliendo con lo requerido por las normas contables profesionales vigentes para el reconocimiento del resultado generado por dicha medición dentro del presente periodo. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable.

Con fecha 23 de diciembre de 2014, TGLT S.A. en conjunto con un grupo de inversores independientes adquirieron un inmueble 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 participo en esta operación y por la cual ha adquirido el Inmueble es del 31,66% del total.

El 25 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió la venta del 11,66% de la participación en la propiedad del inmueble a Marcelo Gomez Prieto, por un valor total de US\$ 3.381.400. Adicionalmente, el día 20 de diciembre de 2016, se acordó la venta del saldo de la participación adquirida, en la siguiente proporción: Marcelo Gomez Prieto en un 7%, INVEMA S.A. en un 6,5% y Claudio León en un 6,5% totalizando así el 20% de la participación que aun pertenecía a TGLT S.A., por un valor total de US\$ 5.800.000.

Del total del precio de venta, el 29,84% se encontraba condicionado a la obtención de la disposición final de la Dirección general de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, la que fue emitida por el órgano competente el 1° de marzo de 2017, y a la presentación de la "Registración de Planos de Obra" para el proyecto que fue presentado el 20 de octubre de 2017, por lo tanto TGLT reconoció durante el período un resultado por venta de propiedades de inversión por la suma de \$ 58.431.000.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2017, un crédito a cobrar por \$19.379.607 que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente. El cual no contiene los importes condicionados de la transacción.

2- Propiedades en construcción

La Dirección 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.

3- Propiedades de inversión en alquiler

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 extendía hasta el 30 de abril de 2018. Con fecha 20 de julio de 2017, las partes acordaron la extinción de dicho contrato. Por lo tanto se transfirió el monto hasta el momento reconocido en Propiedades de Inversión a Inventarios.

120

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables**A. Instrumentos financieros por categoría**

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

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 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	1.766.814.785	33.171.572	3.733.957	1.803.720.314
Otros activos financieros	193.966	-	-	193.966
Créditos por ventas	-	10.030.513	-	10.030.513
Otros créditos	-	443.124.548	-	443.124.548
Créditos con partes relacionadas	-	204.405.784	-	204.405.784
Totales activos al 31 de diciembre de 2017	1.767.008.751	690.732.417	3.733.957	2.461.475.125

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	441.873.885	441.873.885
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	2.312.740.558	2.312.740.558
Otras cuentas por pagar	-	62.070.118	62.070.118
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2017	-	2.816.684.561	2.816.684.561

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	59.521.372	21.577.048	3.179.694	84.278.114
Créditos por ventas	-	21.390.833	-	21.390.833
Otros créditos	-	328.031.094	-	328.031.094
Créditos con partes relacionadas	-	6.398.297	-	6.398.297
Propiedades de inversión	862.833.688	-	-	862.833.688
Totales activos al 31 de diciembre de 2016	922.355.060	377.397.272	3.179.694	1.302.932.026

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	527.542.117	527.542.117
Préstamos	3.802	718.132.622	718.136.424
Deudas con partes relacionadas	-	-	-
Otras cuentas por pagar	-	91.487.210	91.487.210
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2016	3.802	1.337.161.949	1.337.165.751

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	60.957.008	31.531.932	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	60.957.008	336.957.915	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

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables (continuación)**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 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.766.814.785	-	-	1.766.814.785
Instrumentos financieros	193.966	-	-	193.966
Totales al 31 de diciembre de 2017	1.767.008.751	-	-	1.767.008.751

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.521.372	-	-	59.521.372
Propiedades de inversión	862.833.688	-	-	862.833.688
Totales al 31 de diciembre de 2016	922.355.060	-	-	922.355.060

Pasivos				
Otros pasivos financieros	3.802	-	-	3.802
Totales al 31 de diciembre de 2016	3.802	-	-	3.802

123

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2016 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 correspondientes a los periodos 2011, 2012 y 2013, por un monto total de \$ 14.749.908, más la liquidación de intereses desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

Con fecha 20 de octubre de 2017 la Sociedad presentó un pronto despacho ante AFIP a efectos de que sea resuelta la devolución del importe repetido. Una vez cumplido el plazo de quince días hábiles, el fisco no emitió respuesta alguna, siendo el siguiente paso a cumplir interponer recurso ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un crédito por \$ 17.509.484 y \$ 16.896.855, respectivamente, que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo no corriente.

Durante 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015 por \$ 15.6667.576.

Cabe mencionar que con fecha 28 de diciembre de 2012, Maltería del Puerto SA (compañía fusionada con Canfot SA y luego con TGLT SA) interpuso una acción declarativa de inconstitucionalidad, en la cual se solicita la repetición del impuesto ingresado. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el crédito reclamado por los periodos 2008 a 2014 asciende a \$ 11.697.476 más liquidación de intereses a la fecha de cobro. Con fecha 1° de diciembre de 2017 ha sido emitido el fallo favorable desde el Juzgado Contencioso Administrativo N° 3.

Adicionalmente a este hecho, con fecha 29 de diciembre de 2017 se ha presentado el reclamo administrativo previo de repetición ante la AFIP por los periodos 2012 y 2013 que ascienden a 3.017.861 y 2.140.811, respectivamente.

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes al período fiscal 2016 reflejaban la existencia de quebranto impositivo y pérdida contable, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la improcedencia del pago de dicho impuesto, de acuerdo al reciente Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva". Idéntica situación se proyecta al 31 de diciembre de 2017, motivo por el cual la compañía no ha provisionado el impuesto por el año en curso.

Es por ello que en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han expuesto los pasivos correspondientes debido a que la Sociedad presentará sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco y además lo notificará formalmente de dicha postura.

La Sociedad estima compensar el saldo remanente no sujeto a repetición, en función a las proyecciones de ingresos de sus negocios en los próximos ejercicios fiscales.

Nota 44. 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, 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 (equivalentes a \$ 7.452.900). El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la Asamblea, fue la futura conversión en acciones y sus fondos serían 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 Sociedad y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

A los efectos de su registración, 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 44. Aporte irrevocable con asignación específica (continuación)

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, realizada el 20 de abril de 2017, dicho aporte no fue aceptado por los accionistas. La Sociedad debió 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. El 11 de agosto de 2017 la deuda con el accionista, capital más intereses calculados a una tasa fija del 12 % nominal anual desde la fecha de la Asamblea hasta la fecha de su efectiva restitución, fue cancelada en su totalidad.

Nota 45. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000.

TGLT realizó una oferta pública local dirigida exclusivamente a “inversores calificados” en Argentina según se los define en el artículo N° 12 de la Sección II del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV a través del Colocador Local; y una oferta internacional no registrada en los Estados Unidos de América en la cual el Colocador Internacional actuará como agente colocador para la Sociedad, dirigida a (a) inversores acreditados en los Estados Unidos de América, en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación D de dicha ley, y (b) personas no estadounidenses en transacciones fuera de los Estados Unidos de América, en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación S de dicha ley.

A continuación se resumen las características principales del instrumento:

- **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000.000.
- **Moneda de emisión:** Dólares estadounidenses.
- **Moneda de suscripción y pago:** Dólares estadounidenses.
- **Derechos de preferencia:** Conforme con lo previsto en el artículo N° 11 de la Ley de Obligaciones Negociables, los accionistas de la Sociedad que tengan derecho de preferencia y de acrecer en la suscripción de nuevas acciones ordinarias (los “accionistas existentes”) pudieron ejercerlo en la suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles durante los diez primeros días corridos del período de suscripción, el cual ocurrió entre el 15 de julio y el 25 de julio de 2017. A tal fin, (i) conforme con lo previsto en el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades, la Sociedad ofreció las Obligaciones Negociables Convertibles a sus accionistas mediante avisos que fueron publicados por tres días en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de mayor circulación con anterioridad al inicio del período de suscripción; y (ii) el primer día hábil del período de suscripción, Caja de Valores S.A. en su carácter de agente de suscripción designado por la Sociedad en relación con las Obligaciones Negociables Convertibles, acreditó en el registro de accionistas de la Sociedad (en el caso de las tenencias accionarias que consten en el registro de accionistas de la Sociedad), o en la cuenta comitente de los correspondientes agentes depositantes en Caja de Valores S.A. (en el caso de las tenencias accionarias que consten en el sistema de depósito colectivo), los correspondientes cupones representativos de los derechos de preferencia y de acrecer en relación con las tenencias accionarias de cada accionista de la Sociedad y la emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles. Los accionistas existentes pudieron negociar y enajenar, transmitir y/o ceder dichos cupones de acuerdo con las prácticas del agente de suscripción.
- **Conversión voluntaria:** A opción del tenedor, las Obligaciones Negociables Convertibles podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a una denominación mínima equivalente a US\$ 1.000, en su totalidad o parcialmente, en nuevas acciones ordinarias. No obstante, si alguna suma en concepto de capital, intereses, montos adicionales u otros montos adeudados en virtud de la Obligaciones Negociables Convertibles permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha de vencimiento, ese derecho de conversión se prorrogará hasta que esos montos sean cancelados en su totalidad.
- **Conversión obligatoria:** En caso de que la Sociedad realizare una oferta pública inicial de sus acciones o “IPO” en una bolsa o mercado de valores de los Estados Unidos, las Obligaciones Negociables Convertibles serán automáticamente convertidas en nuevas acciones ordinarias o en ADRs (a elección del tenedor), al precio de conversión, ajustado según correspondiere a la fecha de cierre del IPO.

125

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 45. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles (continuación)

- **Precio de conversión:** Por medio de un “aviso complementario” publicado el 11 de julio de 2017, la Sociedad informó al público inversor que el precio de conversión de las Obligaciones Negociables Convertibles será de US\$ 0,50. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el prospecto, en caso de que los tenedores resuelvan convertir sus Obligaciones Negociables Convertibles en nuevas acciones ordinarias de la Emisora, cada tenedor tendrá derecho a recibir 2.000 nuevas acciones ordinarias por cada US\$ 1.000 de valor nominal de Obligaciones Negociables Convertibles.
- **Derecho de conversión:** A opción del tenedor, las Obligaciones Negociables Convertibles (o una participación) podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a la denominación mínima en acciones ordinarias de la Sociedad, de \$1 de valor nominal cada una y de un voto por acción.

La Sociedad, tras evaluar las características de las obligaciones negociables convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con las derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descrito, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 14) por un total de US\$ 93.929.509 (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$ 1.659.734.424. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro “Contribución de Capital” por un total de US\$ 54.158.649 (neto de gastos relacionados) equivalentes a \$ 956.983.330, siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores. Este último importe se encuentra expuesto en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12, por un monto de \$ 334.944.165.

Por otra parte al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27430 Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, registrando un ganancia de \$ 47.849.166 imputada en la línea “Ley N°27430 Reforma Tributaria”, de acuerdo a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” y a la SIC 25 “Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas”.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, TGLT ha aplicado los fondos ingresados por un total de US\$ 50.4 millones, de la siguiente manera: (i) gastos de emisión por U\$S 1.9 millones; (ii) capital de trabajo por U\$S 29.8 millones; (iii) cancelación de deuda financiera por U\$S 12.5 y (iv) nuevas inversiones por U\$S 6.2 millones.

126

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 46. Disposiciones de las Asambleas

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 de \$ 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 de 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.

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 inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó, entre otros temas: (i) el aumento de capital detallado en el primer párrafo; (ii) prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) por un período de 5 años; (iii) emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000 o su equivalente en otras monedas, en una o más series; (iv) reducir el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las Obligaciones Convertibles a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley de Sociedades Comerciales; (v) modificación y aprobación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio fijará la prima de emisión a fin de que la misma se ubique entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 35 por acción; y (vi) se aprobó dar destino al resultado positivo por la suma de \$ 4.776.567 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, constituyendo una Reserva legal por \$ 238.828 y una Reserva facultativa por \$ 4.537.739. No se consideró el rubro "Otros resultados integrales" ya que mientras éste exista y presente saldos negativos, se deberá destinar los resultados positivos a una reserva que respalde dicho resultado.

Nota 47. 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 presentó 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 de 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, Mercaderías e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

El día 17 de noviembre de 2016, TGLT presentó al mercado el procedimiento para la cancelación del programa, describiendo las alternativas aprobadas por CVM para retirar los BDRs en circulación del BM&FBOVESPA, siendo las mismas: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad negociables en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"); o (b) recompra de hasta 2.000 BDRs de la Sociedad con un precio por BDR de R\$ 20 para su cancelación.

Durante diciembre de 2016 la Sociedad optó por la opción (b), por lo tanto al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantenía en cartera 10.000 acciones propias de valor nominal \$ 1. El valor total abonado por dichas acciones fue de \$ 214.985.

127

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 47. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) (continuación)

El día 2 de febrero de 2017, TGLT fue informada de la cancelación de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" por CVM.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó autorizar la venta de 10.000 acciones propias en cartera de la Sociedad sin realizar la oferta preferente a los accionistas en función de lo establecido en el artículo N° 67 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en los términos establecidos en el artículo N°221 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 considerando que dicha cantidad de acciones representa el 0,014% del capital social de la Sociedad.

Durante el mes de mayo de 2017, la Sociedad realizó la venta de 10.000 acciones en cartera por un valor total de \$ 119.433. Lo que generó un resultado negativo por la venta de \$ 95.552. Conforme a lo establecido en el artículo N° 3, apartado 11 e), Capítulo III, Título IV de las Resolución General 562/13, dicho resultado genera una nueva partida en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, denominada "Prima de negociación de acciones propias", lo cual genera una restricción en la distribución de resultados no asignados o reservas libres por igual importe.

Nota 48. Desconsolidación de Marina Río Luján S.A.

Al 31 de diciembre de 2017 la Dirección de la Sociedad ha realizado una evaluación de hechos y circunstancias para verificar el cumplimiento de las condiciones requeridas para la consolidación de sus estados financieros con los de Marina Río Luján S.A., sobre la cual posee el 49,99% de participación accionaria. El resultado de dicha evaluación indica que durante el presente ejercicio no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de "control", de manera que la participación de la Sociedad en Marina Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro "Inversiones en Sociedades" por un total de \$ 262.411.896.

Independientemente de los factores considerados en la mencionada evaluación y sus resultados, la Sociedad continúa desempeñando su rol de desarrollador del proyecto Venice, perteneciente a Marina Río Luján S.A.

Como consecuencia de la desconsolidación el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 no es comparable con los emitidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015. En estos dos últimos años mencionados, los siguientes saldos de activos y pasivos se encontraban consolidados en relación con Marina Río Luján S.A.:

	31/12/2016	31/12/2015
Activo no corriente	909.900.389	47.926.304
Activo corriente	326.952.036	266.934.573
Total del activo	1.236.852.425	314.860.877
Pasivo no corriente	287.923.462	27.962.114
Pasivo corriente	522.513.254	303.130.292
Total del pasivo	810.436.716	331.092.406
Patrimonio Neto	426.415.709	(16.231.529)
Total del pasivo y patrimonio neto	1.236.852.425	314.860.877

También el estado de resultado integral y los flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2017, no es comparable con los emitidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015. A estas últimas fechas los saldos de Marina Río Luján S.A. eran los siguientes:

	31/12/2016	31/12/2015
Resultado operativo	(15.473.740)	(21.046.837)
Otros gastos	(10.483)	(13.977)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	701.806.250	-
Resultado financieros netos	(5.283.891)	(421.350)
Otros egresos	4.920	127.634
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las Ganancias	681.043.056	(21.354.530)
Impuesto a las Ganancias	(238.395.818)	6.872.049
Resultado del ejercicio	442.647.238	(14.482.481)

128

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 48. Desconsolidación de Marina Río Luján S.A. (continuación)

También el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2017, no es comparable con los emitidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015. A estas últimas fechas los saldos de Marina Río Luján S.A. eran los siguientes (continuación):

	31/12/2016	31/12/2015
Flujo neto de efectivo de las actividades operativas	(131.767.737)	(11.219.755)
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	(9.694.236)	(52.609)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiación	145.095.424	9.058.638
Aumento (disminución)neto del efectivo y equivalente de efectivo	3.633.451	(2.213.726)

Nota 49. Desestimación de la realización del proyecto Metra Devoto

La Dirección de la Sociedad, luego de un nuevo análisis de rentabilidad, decidió desestimar la realización del proyecto Metra Devoto. Como consecuencia de dicha decisión el valor del terreno adquirido más los costos incurridos al 31 de diciembre de 2017 por un monto total de \$ 73.330.556 fue reclasificado al rubro activos destinados a la venta dentro del activo corriente, ya que considera su realización dentro del presente año 2018. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se habían rescindidos con éxito todos los contratos con clientes que se encontraban realizados.

Nota 50. Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública

El día 26 de octubre TGLT S.A. resultó ganadora de la subasta pública N° 33/17 Proyecto Catalinas Norte de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Estado Nacional Argentino, respecto del inmueble ubicado en Avenida Eduardo Madero s/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados. La Sociedad ofreció la suma de US\$ 40.500.000 por el Inmueble. La adjudicación del inmueble en la subasta fue aprobada por el Jefe de Gabinete de Ministros el 1 de febrero de 2018, abonando TGLT un 10% adicional del valor, equivalente a US\$ 4.050.000.

La adquisición del Inmueble conlleva el cargo de construir en él una estructura de carácter permanente con una superficie cubierta de conformidad a la zonificación que corresponda al inmueble, que debe ser iniciada antes de los 3 años y completada antes de los 5 años a contar, en ambos casos, desde la escritura traslativa de dominio a favor de la Sociedad.

Nota 51. 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 – Provisiones	Nota 19 y 33
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 24
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 40
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 25, 26 y 27

129

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 52. 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, 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 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 46), 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.

Con fecha 5 de julio de 2017 el Directorio de la Sociedad decidió desistir del plan de incentivo mediante opciones que tramitaba ante la Comisión Nacional de Valores, ya que dicho plan de incentivo ha perdido vigencia en vista de la situación actual y de los proyectos de la Sociedad.

Nota 53. Información sobre inversiones en sociedades

Las sociedades en las cuales existe participación no controladora son:

Sociedad	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Marina Río Luján S.A. (MRL)	49.99%	49.99%	49.99%
Sitia S.A.(SITIA)	-	5.00%	5.00%

Como ya se ha explicado en Nota 48, la Dirección de la Sociedad ha decidido desconsolidar Marina Río Luján S.A., generando como resultado la registración de un activo de \$ 262.411.896 expuesto en el rubro "inversiones en Sociedades" en el activo no corriente y \$ 12.619.230 de pérdida en el estado de resultados.

A continuación, se presenta la información financiera resumida de cada una de ellas sobre los activos, pasivos y resultado del ejercicio.

	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
	MRL	SITIA	MRL	SITIA	MRL	SITIA
Activo	1.623.380.816	-	1.236.629.840	3.654.659	314.638.292	100.000
Participación no controladora	811.690.408	-	618.314.920	128.830	157.319.146	5.000
Pasivo	1.228.842.958	-	810.214.131	1.392.563	330.869.821	-
Participación no controladora	614.421.479	-	405.107.066	69.628	165.434.910	-
Resultado del ejercicio	(31.877.851)	-	442.647.238	2.262.096	(14.482.481)	-
Participación no controladora	(15.938.926)	-	221.323.619	108.104	(7.241.240)	-

Nota 54. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, así como los estados financieros individuales a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de marzo de 2017.

130

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 55. Hechos posteriores

A continuación se resumen los hechos posteriores relevantes ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio.

- Durante febrero de 2018, la Sociedad fue notificada de la decisión que ha tomado un tenedor de las obligaciones negociables convertibles en acciones, de ejercer su derecho de conversión de las mismas en acciones ordinarias por la suma de U\$S 500.000. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.000.000 de acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$ 1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$ 70.349.485 a \$ 71.349.485,00. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles y al precio de conversión de US\$ 0,50.

- El 19 de enero de 2018 la Sociedad ha adquirido de ciertos accionistas de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (los "Vendedores" y "Caputo", respectivamente) acciones representativas del 82,32% del capital social y de los votos de Caputo de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa de acciones que rigen la mencionada transacción. En consecuencia, en virtud de la transacción, la Sociedad se ha constituido en controlante directa de Caputo.

El precio de la transacción ascendió al equivalente de \$ 15,116 por acción, lo que representa un valor total de \$ 2.090.051.363,7 por las acciones. El 48,90% del precio ha sido abonado el día 19 de enero de 2018, mientras que el saldo restante será abonado de la siguiente forma: (a) un 25,92% del precio el 19 de enero de 2019; y (b) el restante 25,18% del precio el 19 de enero de 2020. El precio se encuentra sujeto a posibles ajustes ulteriores, en los términos previstos en los documentos de la transacción.

En garantía del pago del saldo remanente del precio, la Sociedad ha otorgado a los vendedores una prenda en primer grado de privilegio sobre las acciones y, posteriormente, se constituirá en su favor una garantía bancaria a primer requerimiento.

Por último, la Sociedad deberá promover y formular, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y siguientes de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, una oferta pública de adquisición obligatoria en efectivo y una oferta pública de canje voluntario de acciones dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal un peso cada una y un voto por acción, actualmente emitidas y en circulación de Caputo, y sujeta a los condicionamientos que oportunamente se comuniquen. Dicha Oferta no ha sido aprobada aún por la CNV.

- Con fecha 28 de febrero de 2018 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas aprobó un aumento de capital de la Sociedad por hasta un valor nominal de \$ 25.000.000, a fin de emitir hasta 25.000.000 nuevas acciones ordinarias escriturales, de \$ 1 valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones actuales, para ser integradas en especie mediante la transferencia a la Sociedad de acciones de Caputo de titularidad de aquellos accionistas de Caputo que opten por participar en la Oferta de Canje. Dicho aumento representará hasta 35,038% del capital social luego de efectuado el aumento previsto. Además, queda delegado en el Directorio de la Sociedad, la determinación de todos los términos y condiciones de la emisión de estas acciones y suspendido el derecho de preferencia en la suscripción de las acciones destinadas al Canje.

En dicha Asamblea, además, se ratificó un aumento de capital anteriormente aprobado en las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de fecha 14 de abril de 2016 y 20 de abril de 2017 y se decidió ampliar el monto hasta un valor nominal de \$550.000.000 mediante la emisión de hasta 550.000.000 acciones ordinarias, escriturales, \$ 1 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, para ser ofrecidas en suscripción pública en una o más oportunidades en el país y/o en el exterior, a ser integradas en efectivo, y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 10 y un máximo de \$ 35 por nueva acción. Este aumento representará hasta un 770,853% del capital social luego de efectuada la emisión de las Nuevas Acciones, sin considerar el aumento mencionado anteriormente.

Por último, la Sociedad promoverá de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, una oferta pública de adquisición obligatoria en efectivo y una oferta pública de canje voluntario de acciones dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal un peso cada una y un voto por acción, actualmente emitidas y en circulación de Caputo, y sujeta a los condicionamientos que oportunamente se comuniquen. En cumplimiento de lo previsto por las Normas de la CNV, la Oferta debería ser promovida dentro del plazo de 10 días corridos desde haber tomado en firme la decisión de realizar la oferta de adquisición de la participación accionaria de control de Caputo, venciendo por lo tanto el plazo para formalmente promover la Oferta el día lunes 29 de enero de 2018.

131

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 55. Hechos posteriores (continuación)

La Oferta constaría de (i) una oferta pública obligatoria de adquisición de las acciones a un precio por acción que se pagaría en efectivo (la "Oferta Pública de Adquisición Obligatoria"), y (ii) una oferta pública voluntaria de canje de las acciones por acciones ordinarias de TGLT, a la relación de canje que oportunamente se determine (la "Oferta Pública de Canje Voluntario").

El directorio de TGLT aprobó en su reunión de fecha 25 de enero de 2018 (i) realizar la Oferta, declarando que TGLT cuenta con la disponibilidad de recursos económicos para pagar la totalidad del precio de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria, (ii) fijar el precio por acción bajo la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria, y (iii) convocar a una asamblea general ordinaria y extraordinaria a ser celebrada el día 28 de febrero de 2018 en primera convocatoria y el día 14 de marzo de 2018 en segunda convocatoria (esta segunda convocatoria, únicamente a los efectos de la Asamblea Ordinaria, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 237 de la Ley General de Sociedades), entre otras cosas, a los efectos de aprobar un aumento de capital por hasta la suma de \$ 25.000.000, la cual podrá suscribirse con acciones de Caputo de aquellos tenedores que decidan aceptar la Oferta Pública de Canje Voluntario, y fijar los parámetros y el rango de precios dentro de los cuales el Directorio deberá establecer la fórmula de canje a ser ofrecida en la Oferta Pública de Canje Voluntario.

Los tenedores de las Acciones podrán elegir participar de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria y/o de la Oferta Pública de Canje Voluntario y/o mantener sus tenencias de Acciones.

La Oferta Pública de Adquisición Obligatoria no estará sujeta a condiciones de cantidades mínimas o máximas de acciones a adquirir, y se mantendrá cualquiera sea el número de aceptaciones recibidas. La Oferta Pública de Canje Voluntario se hará por hasta un monto de acciones tal que cubrirá todas las solicitudes bajo la Oferta Pública de Canje Voluntario, incluso para el caso que todos los tenedores de Acciones optaren por la Oferta Pública de Canje Voluntario; a tal efecto, la Asamblea podrá autorizar la suspensión del derecho de preferencia con respecto a las acciones de TGLT a ser ofrecidas bajo la Oferta Pública de Canje Voluntario. La Oferta es de aceptación voluntaria por los accionistas de Caputo.

1) Precio de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria

Como única contraprestación y de acuerdo a las pautas establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y en las Normas de la CNV, el Oferente ofrece abonar a los tenedores que decidan participar en la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria un precio fijo de US\$ 0,7914 por Acción (el "Precio"), el que será pagado en pesos mediante conversión al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día hábil inmediatamente anterior al día de lanzamiento de la Oferta (el cual tendrá lugar una vez que la Oferta sea autorizada por la CNV). El Precio podrá ser modificado, siempre que así lo permita la normativa vigente, lo cual será oportunamente informado en el prospecto y en los documentos de la Oferta. En cumplimiento de lo requerido por el artículo 98 de la Ley de Mercado de Capitales, la Comisión Fiscalizadora y el Comité de Auditoría de la Sociedad se han expedido sobre el Precio, expresando que el mismo resulta razonable y equitativo.

Asimismo, para la determinación del Precio, el Oferente contó con la opinión de dos evaluadoras independientes, Quantum Finanzas S.A. y Finanzas y Gestión S.A., conforme lo indicado en el artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título III de las Normas de la CNV. Esas opiniones fueron presentadas el pasado 26 de enero a la CNV conjuntamente con la Oferta y se encuentran a disposición del público inversor en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (AIF) y en los sistemas habituales del BYMA (incluyendo el boletín diario publicado por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires) y el Mercado Abierto Electrónico.

El Oferente ha informado que el precio que se acordó pagar a los Vendedores bajo los Contratos de Compraventa en el marco de la Transacción fue de US\$ 0,7914 por acción de Caputo; el que, convertido al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día 18 de enero de 2018 (día hábil inmediatamente anterior a la fecha de cierre de la Transacción), resultaba equivalente a \$15,116 (Pesos Quince con Ciento Dieciséis milésimos) por acción de Caputo. El Oferente confirma que, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, el precio que se pague en el marco de la Oferta de Adquisición en Efectivo en ningún caso será inferior a dicho precio pagado a los Vendedores bajo los Contratos de Compraventa ni al precio promedio de las Acciones durante el semestre inmediatamente anterior al del anuncio de la Oferta.

1) Oferta Pública de Canje Voluntario

Como única contraprestación por la participación de los tenedores de Acciones en la Oferta Pública de Canje Voluntario, TGLT entregará acciones de TGLT a cambio de las Acciones, a una relación de canje que será oportunamente fijada por el Directorio de TGLT, de acuerdo a los parámetros que resuelva la Asamblea (la "Relación de Canje").

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 55. Hechos posteriores (continuación)

La Oferta Pública de Canje Voluntario es una alternativa que la Sociedad ofrecerá voluntariamente a los tenedores de Acciones. En consecuencia, la Relación de Canje que oportunamente establezca el Oferente no requerirá de aprobación por parte de la CNV, ni será pasible de las impugnaciones previstas en el artículo 98 in fine de la Ley de Mercado de Capitales.

2) Condiciones de la Oferta

La Oferta está condicionada a que se verifiquen, entre otras condiciones que se detallarán en el Prospecto, las siguientes condiciones:

- Que no se produzca la resolución de uno o más de los Contratos de Compraventa.
- Que se obtenga y mantenga la autorización de la CNV para realizar la Oferta en los términos formulados por TGLT.

3) Plazo y términos para aceptar la Oferta

El plazo para aceptar la Oferta, el procedimiento y los restantes términos y condiciones definitivos de la Oferta serán informados mediante avisos en y mediante la publicación del Prospecto, todos los que serán publicados una vez obtenidas las autorizaciones necesarias y cumplidas las condiciones para que la Oferta se realice.

4) Otras consideraciones

De acuerdo a lo que ha sido informado con anterioridad, y con la intención de brindar toda la información relevante, el Oferente informa que se encuentra evaluando la posibilidad, con posterioridad al perfeccionamiento de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria y la Oferta Pública de Canje Voluntario, de fusionar a Caputo con TGLT, siendo TGLT la sociedad absorbente, todo lo cual será, una vez concluido el análisis exhaustivo, sometido a consideración de los directorios y asambleas de accionistas de ambas sociedades.

La información aquí contenida tiene solamente propósitos informativos y no constituyen ni deberán ser interpretados como una oferta de adquisición o de canje de acciones ni una invitación a transferir acciones (incluyendo sin limitación las Acciones). Los términos y condiciones definitivos de la Oferta serán descriptos en el Prospecto y en cualquier otro documento relativo a la Oferta, una vez que se obtengan las aprobaciones y autorizaciones necesarias.

-Con fecha 5 de marzo de 2018 se emitió un aviso de suscripción de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 10.000.000 o su equivalente en pesos, ampliable hasta US\$ 25.000.000 o su equivalente en pesos, a ser emitidas conjunta o indistintamente bajo las siguientes clases: a) Obligaciones Negociables Clase XIV denominadas en pesos a tasa variable con vencimiento a los 18 meses desde la fecha de emisión y liquidación, b) Obligaciones Negociables Clase XV denominadas en dólares estadounidenses a tasa a tasa fija, con vencimiento a los 24 meses de la fecha de emisión y liquidación. El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado en su totalidad en un solo pago en la fecha de vencimiento, mientras que las fechas de pago de intereses será realizado trimestralmente

El período de difusión pública comenzará el 6 de marzo de 2018 y finalizará el 13 de marzo de 2018, mientras que el período de subasta pública comenzará el 14 de marzo de 2018 a las 10:00 horas y finalizará el 14 de marzo de 2018 a las 16:00 horas. La fecha de emisión y liquidación será el 20 de marzo de 2018.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 y 2015

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades, planta y equipo	5	1.286.398	5.530.932	5.979.448
Activos intangibles	6	405.277	712.444	934.996
Propiedades de inversión	7	15.827.624	67.829.575	45.424.451
Inversiones en sociedades	8	259.835.443	333.883.986	273.638.636
Inventarios	11	929.722.920	820.561.756	558.020.577
Activos por Impuesto	12	67.331.077	85.380.353	57.369.051
Créditos con partes relacionadas	32	-	-	90.661.810
Otros créditos	13	168.859.314	24.847.545	12.300
Total del activo no corriente		1.443.268.053	1.338.746.591	1.032.041.269
Activo corriente				
Inventarios	11	347.236.281	558.705.454	647.143.743
Otros activos	36	26.989.513	24.779.680	-
Activos destinados a la venta	38	73.330.556	-	-
Otros créditos	13	88.744.548	114.297.274	85.146.680
Créditos con partes relacionadas	32	527.553.262	197.500.134	34.740.600
Créditos por ventas	14	2.222.634	9.119.242	3.680.538
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.734.081.201	16.132.797	15.412.315
Total del activo corriente		2.800.157.995	920.534.581	786.123.876
Total del activo		4.243.426.048	2.259.281.172	1.818.165.145
PATRIMONIO NETO				
		449.143.349	147.742.168	172.124.894
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Pasivos por impuestos diferidos	16	131.347.569	-	-
Otras cuentas por pagar	17	22.507.478	48.168.749	46.944.000
Anticipos de clientes	18	733.117.502	497.523.983	146.556.735
Deudas con partes relacionadas	32	62.533.171	93.881.603	127.192.300
Préstamos	19	1.667.601.592	123.559.760	58.717.680
Otras cargas fiscales	20	12.168.851	3.481.221	-
Deudas comerciales	22	4.454.896	1.635.983	2.109.143
Total del pasivo no corriente		2.633.731.059	768.251.299	381.519.858
Pasivo corriente				
Pasivos por impuestos	16	-	-	3.851.361
Provisiones	23	47.280.831	7.639.276	-
Otras cuentas por pagar	17	39.275.544	50.784.623	11.712.390
Anticipos de clientes	18	209.662.489	554.456.682	363.644.799
Deudas con partes relacionadas	32	107.679.822	120.227.425	394.472.560
Préstamos	19	342.831.615	177.025.491	198.632.130
Otras cargas fiscales	20	17.073.302	73.892.395	12.845.707
Remuneraciones y cargas sociales	21	23.361.937	11.371.727	17.092.825
Deudas comerciales	22	373.386.100	347.890.086	262.268.621
Total del pasivo corriente		1.160.551.640	1.343.287.705	1.264.520.393
Total del pasivo		3.794.282.699	2.111.539.004	1.646.040.251
Total del patrimonio neto y del pasivo		4.243.426.048	2.259.281.172	1.818.165.145

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

135

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 y 2015

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	25	412.731.699	255.277.505	304.865.125
Costo de las actividades ordinarias	26	(409.809.132)	(253.560.090)	(258.349.177)
Resultado bruto		2.922.567	1.717.415	46.515.948
Gastos de comercialización	27	(147.093.658)	(80.809.197)	(27.596.896)
Gastos de administración	28	(170.520.103)	(103.358.596)	(72.306.846)
Resultado operativo		(314.691.194)	(182.450.378)	(53.387.794)
Resultado de Inversiones en sociedades		(33.987.729)	171.195.058	9.559.453
Otros gastos	6	(414.875)	(459.810)	(316.104)
Resultados financieros				
Diferencias de cambio	29	(29.347.204)	(7.181.414)	(3.595.260)
Ingresos financieros	29	29.235.463	10.812.380	12.288.603
Costos financieros	29	(200.277.909)	(53.204.882)	(27.704.658)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(2.639.682)	56.089.210	-
Venta de propiedades de inversión	7	58.431.000	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	30	8.326.810	14.518.992	(1.897.563)
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(485.365.320)	9.319.156	(65.053.323)
Impuesto a las Ganancias	31	133.390.283	(4.542.589)	19.976.494
Resultado del ejercicio		(351.975.037)	4.776.567	(45.076.829)
Otros resultados integrales				
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Total Otro resultado integral		(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Resultado integral total del ejercicio		(361.229.812)	(11.819.798)	(65.900.374)
Ganancia por acción atribuible a los propietarios de la controladora				
Básico		(5,00)	0,07	(0,64)
Diluido		(1,08)	0,07	(0,64)

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

136

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Concepto	Capital							Reservas				Resultados	Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aportes irrevocables	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	-	-	200.937.209	(19.800.843)	-	-	(38.170.765)	4.776.567	147.742.168
Dispuesto por Asamblea (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	238.828	4.537.739	-	(4.776.567)	-
Devolución Aporte irrevocable (2)	-	-	-	(7.452.900)	-	-	(7.452.900)	-	-	-	-	-	(7.452.900)
Venta acciones propias en cartera (3)	10.000	(10.000)	-	214.985	(95.552)	-	119.433	-	-	-	-	-	119.433
Transacciones entre accionistas (4)	-	-	-	-	-	76.129	76.129	-	-	-	-	-	76.129
Componente patrimonial de las obligaciones negociables convertibles (5)	-	-	-	-	-	622.039.165	622.039.165	-	-	-	-	-	622.039.165
Ley N°27430 Reforma Tributaria (5)	-	-	-	-	-	47.849.166	47.849.166	-	-	-	-	-	47.849.166
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(351.975.037)	(351.975.037)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.254.775)	-	(9.254.775)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.254.775)	(351.975.037)	(361.229.812)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70.349.485	-	123.349.809	-	(95.552)	669.964.460	863.568.202	(19.800.843)	238.828	4.537.739	(47.425.540)	(351.975.037)	449.143.349

(1) Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2016. Ver Nota 39.

(2) Ver Nota 44 a los estados financieros consolidados.

(3) Ver Nota 47 a los estados financieros consolidados.

(4) Ver Nota 34.3 a los estados financieros consolidados.

(5) Ver Nota 32 a los estados financieros individuales.

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

137

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital					Total	Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aportes irrevocables	Contribución de capital		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)
Compra acciones propias en cartera (4)	(10.000)	10.000	-	(214.985)	-	(214.985)	-	-	-	-	(214.985)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.776.567	4.776.567
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	(16.596.365)	-	-	(16.596.365)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(16.596.365)	-	4.776.567	(11.819.798)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	-	200.937.209	(19.800.843)	(38.170.765)	-	4.776.567	147.742.168

- (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 39.
- (3) Corresponde a la compra de acciones de Canfot S.A.
- (4) Corresponden a la compra de BDRs. Ver Nota 41.

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones con los 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 ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(45.076.829)	(45.076.829)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	-	(20.823.545)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	(45.076.829)	(65.900.374)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	-	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894

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

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES**POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, 2016 y 2015**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	(351.975.037)	4.776.567	(45.076.829)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Impuesto a las Ganancias	(133.390.283)	4.542.589	(19.976.494)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.149.063	1.211.749	1.793.763
Deterioro de plusvalía	59.264.824	-	-
Amortizaciones activos intangibles	414.875	459.810	316.104
Resultado de Inversiones en sociedades	(16.022.321)	(154.598.693)	11.264.092
Diferencia de conversión	(9.254.775)	(16.596.365)	(20.823.545)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	2.639.682	(56.089.210)	-
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(3.740.441)	-
Resultado por venta de propiedad de inversión	(58.431.000)	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos			
Créditos por ventas	6.896.608	6.809.869	(1.719.775)
Otros créditos	(131.551.332)	114.319.017	(37.773.230)
Otros activos	(2.209.833)	(24.779.680)	-
Créditos con partes relacionadas	(330.053.128)	(72.097.724)	(106.623.562)
Inventarios	80.370.459	(15.178.695)	(155.937.731)
Activos y pasivos por impuestos	282.787.128	(30.824.725)	5.823.374
Deudas comerciales	28.314.927	60.472.874	93.207.035
Beneficio a los empleados	11.990.210	(5.721.098)	7.578.468
Otras cargas fiscales	(48.131.463)	33.230.609	9.544.455
Deudas con partes relacionadas	(22.593.433)	(332.739.996)	166.782.078
Anticipos de clientes	(109.200.674)	380.192.930	30.310.704
Otras cuentas por pagar	(37.170.350)	2.055.478	15.905.880
Provisiones	39.641.555	7.628.507	-
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	(2.893.539)	(4.302.326)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de operación	(735.514.298)	(99.560.167)	(49.707.539)
Actividades de inversión			
Inversiones no consideradas efectivo	(554.263)	(595.311)	(921.873)
Pagos por compra de Propiedades de inversión	(2.030.737)	(2.354.915)	(344.205)
Cobros por venta de Propiedades de inversión	71.523.289	56.051.010	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(290.177)	(3.464.918)	(2.631.517)
Cobros por venta de otros bienes	-	6.442.126	-
Pagos por compras de activos intangibles	(107.708)	(237.258)	(511.050)
Baja de inversiones controladas	2.156.667	-	-
Transferencias de propiedades, planta y equipo	2.385.648	-	-
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de inversión	73.082.719	55.840.734	(4.408.645)
Actividades de financiación			
Préstamos (Nota 19)	1.709.847.956	43.235.441	34.393.494
Adquisición de participaciones en Sociedades	(106.129)	-	-
Aporte irrevocable	-	7.452.900	-
Contribución de capital	669.964.460	(19.800.843)	-
Compra de acciones propias	-	(214.985)	-
Cobro por venta de acciones propias	119.433	-	-
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de financiación	2.379.825.720	30.672.513	34.393.494
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	1.717.394.141	(13.046.920)	(19.722.690)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	12.953.103	12.827.932	32.550.622
Efectivo y equivalentes de efectivo por fusión Canfot S.A.	-	13.172.091	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)	1.730.347.244	12.953.103	12.827.932

Las Notas 1 a 42 que se acompañan forman parte de estos estados.

140

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

El 14 de octubre de 2010, la Comisión Nacional de Valores (“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 Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”) ha resuelto la autorización de la cotización de las acciones de TGLT S.A. con fecha 19 de octubre de 2010.

Los presentes estados financieros intermedios individuales (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados por la Dirección 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 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 2017, excepto por lo descripto en Nota 4.16 a los estados financieros consolidados se adoptó el criterio de 12 meses para considerar activos y pasivos corrientes. 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 y de acuerdo a la NIC 8 se presentó la información comparativa correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015.

141

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 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 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 presentes estados financieros individuales corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2017 y terminado el 31 de diciembre de 2017. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con los últimos ejercicios económicos cerrados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y presenta los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, comparativo con el mismo ejercicio 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 ejercicio 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 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 8 de marzo de 2018.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Showroom	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2017	1.169.846	1.724.841	1.070.936	13.266.948	17.232.571
Adquisiciones	28.400	36.937	224.840	-	290.177
Transferencias	-	-	-	(2.385.648)	(2.385.648)
Total	1.198.246	1.761.778	1.295.776	10.881.300	15.137.100
Depreciación y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2017	(542.000)	(1.325.261)	(947.382)	(8.886.996)	(11.701.639)
Depreciaciones	(116.834)	(235.683)	(159.795)	(1.636.751)	(2.149.063)
Disminuciones	-	-	-	-	-
Total	(658.834)	(1.560.944)	(1.107.177)	(10.523.747)	(13.850.702)
Valor residual Dic 31, 2017	539.412	200.834	188.599	357.553	1.286.398

142

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo (continuación)

	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	247.904	-	-	3.041.355	-	3.464.918
Saldos incorporados - Canfot S.A.	20.005	120.133	-	-	2.412.287	-	2.552.425
Disminuciones	-	(6.324)	-	(353.478)	-	(2.732.142)	(3.091.944)
	1.169.84						
Total	6	1.724.841	1.070.936	-	13.266.948	-	17.232.571
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	(111.642)	(230.529)	(91.093)	(58.913)	(697.727)	(21.845)	(1.211.749)
Saldos incorporados - Canfot S.A.	(20.005)	(120.133)	-	-	(2.412.287)	-	(2.552.425)
Disminuciones	-	6.324	-	265.174	-	118.761	390.259
Total	(542.000)	(1.325.261)	(947.382)	-	(8.886.996)	-	(11.701.639)
Valor residual Dic 31, 2016	627.846	399.580	123.554	-	4.379.952	-	5.530.932

	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 Dic 31, 2015	563.829	382.205	214.647	147.217	2.036.324	2.635.226	5.979.448

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	257.639	2.748.933	15.071	3.021.643
Adquisiciones	47.571	60.137	-	107.708
Total	305.210	2.809.070	15.071	3.129.351
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(238.175)	(2.061.342)	(9.682)	(2.309.199)
Amortizaciones	(15.571)	(397.893)	(1.411)	(414.875)
Total	(253.746)	(2.459.235)	(11.093)	(2.724.074)
Valor residual Dic 31, 2017	51.464	349.835	3.978	405.277

143

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	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	-	237.258	-	237.258
Saldos incorporados por Canfot S.A.	-	41.616	-	41.616
Total	257.639	2.748.933	15.071	3.021.643
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(222.604)	(1.576.899)	(8.270)	(1.807.773)
Saldos incorporados por Canfot S.A.	-	(41.616)	-	(41.616)
Amortizaciones	(15.571)	(442.827)	(1.412)	(459.810)
Total	(238.175)	(2.061.342)	(9.682)	(2.309.199)
Valor residual Dic 31, 2016	19.464	687.591	5.389	712.444

	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 Dic 31, 2015	35.035	893.160	6.801	934.996

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es la siguiente:

	Apreciación de capital (1)	Inversión en construcción (2)	Inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1º de enero de 2017	-	13.796.887	54.032.688	67.829.575
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	2.030.737	-	2.030.737
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(2.639.682)	(2.639.682)
Transferencias a Inventarios	-	-	(51.393.006)	(51.393.006)
Costos sobre propiedades de inversión existentes	879.806.893	-	-	879.806.893
Menos:				
Desconsolidación Marina Río Lujan	(879.806.893)	-	-	(879.806.893)
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2017	-	15.827.624	-	15.827.624

144

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión (continuación)

	Apreciación de capital (1)	Inversión en construcción (2)	Inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2016	34.326.685	11.097.766	-	45.424.451
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	-	51.393.005	51.393.005
Costos sobre propiedades de inversión existentes	314.972	2.699.121	-	3.014.093
Ajustes por medición a valor razonable	53.449.527	-	2.639.683	56.089.210
Menos:				
Ventas del ejercicio	(88.091.184)	-	-	(88.091.184)
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2016	-	13.796.887	54.032.688	67.829.575

	Apreciación de capital (1)	Inversión en construcción (2)	Inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2015	-	8.257.381	-	8.257.381
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	33.208.531	-	33.208.531
Costos sobre propiedades de inversión existentes	-	3.958.539	-	3.958.539
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2015	-	45.424.451	-	45.424.451

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital a largo plazo:

El 25 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió la venta del 11,66% de la participación en la propiedad del inmueble a Marcelo Gómez Prieto, por un valor total de US\$ 3.381.400.

Adicionalmente, el día 20 de diciembre de 2016, se acordó la venta del saldo de la participación adquirida, en la siguiente proporción: Marcelo Gómez Prieto en un 7%, INVEMA S.A. en un 6,5% y Claudio León en un 6,5% totalizando así el 20% de la participación que aun pertenecía a TGLT S.A., por un valor total de U\$S 5.800.000.

Del total del precio de venta, el 29,84% se encontraba condicionado a la obtención de la disposición final de la Dirección general de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, la que fue emitida por el órgano competente el 1° de marzo de 2017 y a la presentación de la "Registración de Planos de Obra" del proyecto que fue presentado el 20 de octubre de 2017, por lo tanto TGLT reconoció durante el ejercicio un resultado por venta de propiedades de inversión por la suma de \$ 58.431.000.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2017, un crédito a cobrar por \$ 19.379.607 que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

2- Propiedades de inversión en construcción

La Dirección 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.

3- Propiedades de inversión en alquiler

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 extendía hasta el 30 de abril de 2018. Con fecha 20 de julio de 2017, las partes acordaron la extinción de dicho contrato. Por lo tanto se transfirió el monto hasta el momento reconocido en Propiedades de Inversión a Inventarios.

145

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Canfot S.A.				
Inversiones	10	-	-	131.238.962
Plusvalía implícita	9	-	49.798.306	79.399.207
		-	49.798.306	210.638.169
Marina Río Luján S.A.				
Inversiones (1)	10	238.348.031	250.967.261	30.859.070
Plusvalía implícita	9	21.487.412	21.487.412	21.487.412
		259.835.443	272.454.673	52.346.482
Pico y Cabildo S.A.				
Plusvalía implícita	9	-	9.466.517	10.558.985
		-	9.466.517	10.558.985
Sitia S.A.				
Inversiones (2)	10	-	2.164.490	95.000
		-	2.164.490	95.000
Total Inversiones en sociedades		259.835.443	333.883.986	273.638.636

(1) Al 31 de diciembre de 2016, el incremento de la inversión en Marina Río Luján S.A., se origina principalmente por la decisión de reclasificar ciertas fracciones de tierra, cuyo desarrollo no está previsto, y que son mantenidas como reservas de valor, las cuales fueron valuadas a valor razonable y originaron una ganancia neta impuesto de \$ 228.087.030. Al 31 de diciembre de 2017 originó una ganancia neta de impuesto diferido de \$ 44.121.449.

(2) Ver nota 34.3 a los estados financieros consolidados.

Nota 9. Plusvalía

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	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 2017	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(30.693.368)
Pérdida por deterioro	-	(9.466.517)	(49.798.307)	(59.264.824)
Total	-	(10.558.985)	(79.399.207)	(89.958.192)
Valor residual al 31 de diciembre de 2017	21.487.412	-	-	21.487.412

146

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Plusvalía (continuación)

	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	-	(1.092.468)	(29.600.901)	(30.693.369)
Total	-	(1.092.468)	(29.600.901)	(30.693.369)
Valor residual al 31 de diciembre 2016	21.487.412	9.466.517	49.798.306	80.752.235

	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 de 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

147

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre partes controladas

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Valor registrado			Información sobre el ente emisor						
		Dic 31, 2017	Dic 31, 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	-	-	131.238.962	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2015	53.013.275	(7.069.329)	193.307.194	91,67%
Marina Río Luján S.A.	\$100 de 1 voto c/u	238.348.031	250.967.261	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	31/12/2017	2.417.800	(89.428.343)	404.116.230	49,99%
Sitia S.A.	\$ 1 de 1 voto c/u	-	2.164.490	95.000	Ejercicio de comisiones, corretaje y comercialización de bienes y servicios	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/11/2017 (5)	100.000	(118.196)	2.143.900	100%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(62.533.171)	(91.288.673)	(66.104.509)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2017	18.778.236	27.371.051	(64.798.948)	100,00%
Totales		175.814.860	161.843.078	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.

(5) Ver nota 34.3 a los Estados Financieros Consolidados

148

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
No corrientes			
Proyectos en Construcción			
Astor Caballito	-	-	115.429.796
Astor San Telmo	353.934.732	176.138.018	1.906.673
Metra Devoto	-	70.370.938	67.656.250
Metra Puerto Norte	354.842.427	380.839.013	216.601.290
Proa	220.833.261	193.185.787	156.426.568
Otros proyectos	112.500	28.000	-
Subtotal Inventarios – No corrientes	929.722.920	820.561.756	558.020.577
Corrientes			
Proyectos en Construcción			
Metra Puerto Norte	193.911.268	-	-
Proyectos terminados			
Astor Núñez	103.601.278	420.531.324	354.453.825
Astor Palermo	34.428.548	35.323.088	292.689.918
Forum Alcorta	45.449.704	120.201.535	-
Forum Puerto Norte	4.390.015	10.851.658	-
Deterioros			
Astor Palermo	(8.201.137)	(8.201.137)	-
Forum Alcorta	(21.953.380)	(12.936.957)	-
Forum Puerto Norte	(4.390.015)	(7.064.057)	-
Subtotal Inventarios - Corrientes	347.236.281	558.705.454	647.143.743
Total Inventarios	1.276.959.201	1.379.267.210	1.205.164.320

Nota 12. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias		12.579.217	8.959.026	-
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		54.751.860	55.358.930	31.376.689
Impuesto Diferido	31	-	21.062.397	25.992.362
Total Activos por Impuestos		67.331.077	85.380.353	57.369.051

149

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	-	12.300
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	882.932	710.550	-
Crédito por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		17.509.484	16.896.855	-
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		31.245.023	7.240.140	-
Anticipos por compra de inmueble		119.221.875	-	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		168.859.314	24.847.545	12.300
Corrientes				
Impuesto al Valor Agregado		45.745.795	24.156.623	21.913.827
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		2.343.707	809.487	3.354.999
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	37	19.379.607	29.541.402	-
Seguros a devengar en moneda nacional		118.319	51.117	26.798
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	534.874	732.872	744.123
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		2.115.493	22.128.068	32.449.124
Anticipos a proveedores de obras en moneda extranjera	37	3.773	121.637	388.200
Anticipos por compra de inmuebles en moneda nacional		-	-	263.032
Anticipos por compra de inmuebles en moneda extranjera	37	-	-	19.410.000
Préstamos otorgados		-	967.414	-
Gastos a rendir		14.000	14.000	569.741
Gastos a recuperar		3.340.584	14.424.088	3.406.350
Gastos a recuperar por expensas		23.206.860	15.029.020	839.124
Depósitos en garantía en moneda nacional		254.938	267.238	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	-	-	582.300
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		835	140.322	-
Fondo de equipamiento a cobraren moneda extranjera	37	1.117.816	3.724.901	-
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		81.774	268.382	-
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	37	5.008	-	-
Créditos a cobrar en gestión judicial		2.026.408	1.901.601	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(11.564.345)	-	-
Diversos		19.102	19.102	1.199.062
Subtotal Otros créditos – Corrientes		88.744.548	114.297.274	85.146.680
Total Otros créditos		257.603.862	139.144.819	85.158.980

Nota 14. Créditos por ventas

		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		162.798	323.707	411.232
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	8.758	6.048	4.956
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		1.382.150	1.758.599	3.264.350
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	37	3.378.185	8.885.098	-
Provisión Deudores Incobrables		(2.709.257)	(1.854.210)	-
Total Créditos por ventas		2.222.634	9.119.242	3.680.538

150

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer				
0 a 3 meses		2.222.634	9.119.242	2.234.146
3 a 6 meses		-	-	1.446.392
Total		2.222.634	9.119.242	3.680.538

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Caja en moneda nacional		106.000	81.000	4.000
Caja en moneda extranjera	37	659.220	3.158.000	-
Bancos en moneda nacional		8.948.815	2.705.788	286.269
Bancos en moneda extranjera	37	9.639.282	2.370.377	1.396.048
Valores a depositar		237.079	690.446	43.999
Plazos fijos	37	3.733.957	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		41.984.939	-	-
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	37	692.980.510	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	37	975.791.399	-	5.046.600
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		1.734.081.201	16.132.797	15.412.315

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.734.081.201	16.132.797	15.412.315
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(3.733.957)	(3.179.694)	(2.584.383)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	1.730.347.244	12.953.103	12.827.932

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
No corriente			
Impuesto Diferido	131.347.569	-	-
Subtotal Pasivo por impuestos – No corriente	131.347.569	-	-
Corrientes			
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	-	3.851.361
Subtotal Pasivo por impuestos – Corriente	-	-	3.851.361
Total Pasivos por impuestos	131.347.569	-	3.851.361

151

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Deuda por compra de acciones	37	22.378.800	46.081.000	46.944.000
Depósitos en garantía	37	128.678	400.428	-
Acreedores varios	37	-	1.687.321	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		22.507.478	48.168.749	46.944.000
Corrientes				
Deuda por compra de acciones	37	22.378.810	34.958.009	9.128.007
Acreedores varios	37	8.340.278	8.241.672	2.584.383
Otros pasivos		-	108.011	-
Ingresos diferidos		8.556.456	7.476.931	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		39.275.544	50.784.623	11.712.390
Total Otras cuentas por pagar		61.783.022	98.953.372	58.656.390

Nota 18. Anticipos de clientes

No corrientes		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados		801.927.523	514.216.153	152.464.037
Impuesto al Valor Agregado		(68.845.005)	(17.816.745)	(5.907.302)
Fondo de equipamiento		33.159	1.124.575	-
Fondo operativo		1.825	-	-
Subtotal Anticipos de clientes - No corrientes		733.117.502	497.523.983	146.556.735
Corrientes				
Cobros anticipados		199.180.009	560.669.519	383.402.974
Fondo de equipamiento		19.575.109	32.910.245	12.303.994
Fondo operativo		4.672.593	7.140.510	1.174.853
Impuesto al Valor Agregado		(14.916.960)	(48.162.106)	(33.237.022)
Fondo de equipamiento en moneda extranjera		1.151.738	1.898.514	-
Subtotal Anticipos de clientes - Corrientes		209.662.489	554.456.682	363.644.799
Total Anticipos de clientes		942.779.991	1.051.980.665	510.201.534

Nota 19. Préstamos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Arrendamiento financiero		680.799	738.163	-
Obligaciones Negociables en moneda nacional		-	122.821.597	58.717.680
Obligaciones Negociables en moneda extranjera	37	1.666.920.793	-	-
Subtotal Préstamos – No Corrientes		1.667.601.592	123.559.760	58.717.680
Corrientes				
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		-	7.800.564	42.503.882
Arrendamiento financiero		395.604	384.570	-
Adelantos en cuenta corriente		-	32.021.731	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional		132.019.327	136.818.626	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	37	210.416.684	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		342.831.615	177.025.491	198.632.130
Total Préstamos		2.010.433.207	300.585.251	257.349.810

152

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Préstamos (continuación)

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Saldos al inicio	300.585.259	257.349.810	222.956.316
Alta por Fusión con Canfot S.A.	-	83.539.915	-
Nuevos préstamos y financiamientos	1.635.924.384	-	-
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	177.110.402	168.393.604
Intereses devengados	169.856.375	85.635.921	54.002.662
Efectos de la variación del tipo de cambio	132.333.038	7.669.100	10.891.077
Adelantos en cuenta corriente	(32.021.731)	8.672.617	10.948.001
Pagos de capital	(143.570.822)	(238.567.902)	(70.213.391)
Pagos de intereses	(52.673.296)	(81.137.635)	(57.435.821)
Canje de Obligaciones negociables netos de gastos de emisión	-	313.023	(82.192.638)
Saldos al cierre	2.010.433.207	300.585.251	257.349.810

Ver detalle de préstamos en Nota 15 a los estados financieros consolidados.

Nota 20. Otras cargas fiscales

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Plan de pagos impuestos provinciales		-	2.240.102	-
Plan de pagos impuestos municipales		197.575	1.241.119	-
Plan de pagos impuestos nacionales		11.971.276	-	-
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes		12.168.851	3.481.221	-
Corrientes				
Retenciones y percepciones a depositar		3.106.173	3.765.623	1.041.473
Impuesto sobre los Bienes Personales		10.743	-	750.650
Impuesto a los Ingresos Brutos		1.572.548	9.637.932	-
Impuesto a los sellos		2.790.317	33.569.396	9.890.715
Impuestos provinciales		3.597.233	3.303.798	-
Impuestos municipales		13.482	4.302.128	1.162.869
Plan de pagos impuestos provinciales		-	2.011.366	-
Plan de pagos impuestos municipales en moneda nacional		3.494.719	2.374.852	-
Plan de pagos impuestos municipales en moneda extranjera	37	-	10.129.436	-
Provisión impuestos nacionales		2.488.087	4.797.864	-
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes		17.073.302	73.892.395	12.845.707
Total Otras cargas fiscales		29.242.153	77.373.616	12.845.707

Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos a pagar	12.147.852	3.655.731	10.008.313
Cargas sociales a pagar	5.549.459	3.239.735	3.926.111
Provisión para vacaciones	4.853.176	3.860.262	2.594.446
Provisión para honorarios al Directorio	1.126.886	645.999	563.955
Anticipos al personal	(315.436)	(30.000)	-
Total Remuneraciones y cargas sociales	23.361.937	11.371.727	17.092.825

153

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 22. Deudas comerciales

No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Fondo de reparo		4.454.896	1.635.983	2.109.143
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		4.454.896	1.635.983	2.109.143
Corrientes				
Proveedores en moneda nacional		5.547.873	12.493.763	13.788.200
Proveedores en moneda extranjera	37	2.517.608	6.432.901	592.769
Cheques diferidos		34.953.327	35.101.592	24.489.452
Provisión para gastos en moneda nacional		3.128.124	5.335.364	993.922
Provisión para gastos en moneda extranjera		2.094.283	-	-
Provisión para obras en moneda nacional		21.409.627	23.582.117	12.420.785
Provisión para obras en moneda extranjera	37	997.552	469.245	-
Seguros a pagar en moneda nacional		5.963	6.257	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	37	49.951	1.477.837	1.424.833
Fondo de reparo en moneda nacional		13.414.023	16.518.564	2.550.849
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	305.408	260.225	-
Acreeedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	37	288.962.361	246.212.221	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		373.386.100	347.890.086	262.268.621
Total Deudas comerciales		377.840.996	349.526.069	264.377.764

Nota 23. Provisiones

	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
En moneda nacional						
Saldos al 1° de enero de 2017		2.777.730	-	2.777.730	-	-
Altas (III)		45.726.321	-	45.726.321	2.777.730	-
Recuperos (III)		-	-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(1.596.200)	-	(1.596.200)	-	-
Subtotal en moneda nacional		46.907.851	-	46.907.851	2.777.730	-
En moneda extranjera						
Saldos al 1° de enero de 2017		-	4.861.546	4.861.546	-	-
Altas (III)		-	-	-	4.861.546	-
Recuperos (III)		-	-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	(5.565.896)	(5.565.896)	-	-
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	1.077.330	1.077.330	-	-
Subtotal en moneda extranjera	37	-	372.980	372.980	4.861.546	-
Total Provisiones		46.907.851	372.980	47.280.831	7.639.276	-

(III) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

(IV) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(V) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro de "Gastos de administración", en la línea "Acuerdos contractuales".

154

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Capital social

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	70.349.485	70.349.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	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 25. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por entregas de bienes	401.234.703	237.568.414	292.166.025
Ingresos por servicios prestados	11.496.996	17.709.091	12.699.100
Total Ingresos por actividades ordinarias	412.731.699	255.277.505	304.865.125

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	494.621.219	90.901.095	-
Más:			
Costo activado en el ejercicio	46.017.477	297.196.307	346.580.652
Costos de los servicios prestados	1.865.957	3.636.818	2.669.620
Menos:			
Unidades terminadas al final del ejercicio	(132.695.521)	(138.174.130)	(90.901.095)
Total Costo de las actividades ordinarias	409.809.132	253.560.090	258.349.177

Nota 27. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	15.912.655	8.953.407	8.069.634
Otros gastos del personal	408.068	398.624	295.438
Alquileres y expensas	924.393	1.044.124	601.434
Honorarios profesionales	2.102.512	1.746.997	1.392.000
Impuestos, tasas y contribuciones	13.539.046	16.431.216	1.366.303
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	1.636.751	697.727	1.360.157
Movilidad y viáticos	292.747	580.024	203.986
Gastos de computación y servicios	1.559.941	927.131	555.264
Gastos de ventas	14.866.849	18.468.585	3.168.306
Gastos de publicidad	6.419.322	9.075.103	8.197.378
Gastos de oficina	429.327	376.800	293.525
Gastos de consorcio	11.015.921	5.649.910	2.046.407
Gastos de postventa	17.581.721	8.413.062	-
Seguros	185.664	136.574	-
Acuerdos contractuales	60.218.741	7.908.250	-
Gastos generales	-	1.663	47.064
Total Gastos de comercialización	147.093.658	80.809.197	27.596.896

155

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Gastos de administración

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	72.345.232	54.220.042	45.229.775
Otros gastos del personal	1.662.471	1.594.502	1.259.499
Alquileres y expensas	4.650.737	4.176.499	2.564.007
Honorarios profesionales	36.825.827	10.114.742	5.779.108
Honorarios al Directorio	3.934.438	2.928.265	2.255.820
Honorarios a la Sindicatura	1.278.088	1.015.000	690.210
Impuestos, tasas y contribuciones	4.536.211	512.969	346.123
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	512.312	514.022	433.606
Movilidad y viáticos	1.187.675	2.320.114	869.625
Gastos de computación y servicios	2.809.640	3.711.596	2.367.176
Gastos de oferta pública	3.051.302	1.965.157	927.660
Gastos de oficina	1.967.059	1.637.945	1.251.343
Gastos de mantenimiento de Propiedades de inversión	30.493	3.149.655	-
Gastos bancarios	1.293.300	1.447.033	1.578.148
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	12.060.641	8.557.261	5.671.323
Otros créditos incobrables	20.395.801	3.748.871	56.778
Seguros	1.978.876	1.744.923	990.670
Acuerdos contractuales	-	-	35.975
Total Gastos de administración	170.520.103	103.358.596	72.306.846

Nota 29. Resultado financieros

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Diferencias de cambio			
Ingresos sobre diferencias cambiarias	339.136.769	59.757.057	51.323.302
Egresos sobre diferencias cambiarias	(368.483.973)	(66.938.471)	(54.918.562)
Total Diferencias de cambio	(29.347.204)	(7.181.414)	(3.595.260)
Ingresos financieros			
Intereses	21.494.453	9.409.101	3.053.070
Valor actual de créditos	124.807	-	-
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	7.616.203	1.403.279	2.209.418
Resultado por venta de inversiones transitorias	-	-	2.201.915
Resultado generado por instrumentos financieros	-	-	4.824.200
Total Ingresos financieros	29.235.463	10.812.380	12.288.603
Costos financieros			
Intereses	(196.412.092)	(51.866.141)	(27.704.658)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(1.179.702)	-
Subtotal Intereses	(196.412.092)	(53.045.843)	(27.704.658)
Otros costos financieros			
Resultado por venta de inversiones transitorias	(2.726.322)	(225.724)	-
Valor actual de créditos	(1.006.944)	66.685	-
Resultado por descuento de documentos	(132.551)	-	-
Subtotal Otros costos financieros	(3.865.817)	(159.039)	-
Total Costos financieros	(200.277.909)	(53.204.882)	(27.704.658)

156

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Recupero de gastos	-	201.181	18.300
Otros egresos legales	(229.836)	(29.600)	(1.100.000)
Condonación de deuda	(34.859)	-	(697.493)
Alquileres ganados	6.749.284	4.752.087	-
Recupero de provisión para gastos	10.769	5.637.995	-
Rescisión de contratos	1.589.059	769.939	30.745
Cesión de contratos	2.431	-	(77.586)
Diversos	239.962	3.187.390	(71.529)
Total Otros ingresos y egresos, netos	8.326.810	14.518.992	(1.897.563)

Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es la siguiente:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias	427.975.496	(20.593.981)	67.607.695
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(293.290.462)	16.526.078	(47.631.201)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.294.751)	(474.686)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	133.390.283	(4.542.589)	19.976.494

El Impuesto Diferido al cierre de cada 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 ejercicio es la siguiente:

Activos por Impuesto Diferido	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Quebranto de fuente nacional	301.397.883	160.517.387	181.111.368
Propiedades, planta y equipos	2.033.850	2.293.593	1.952.151
Valuación leasing financiero	10.760	11.962	-
Ingresos diferidos	2.566.937	23.067.776	-
Provisiones varias	18.385.699	5.363.592	-
Subtotal activos por impuesto Diferido	324.395.129	191.254.310	183.063.519
Pasivos por Impuesto Diferido			
Costos financieros	(17.817.245)	(34.884.377)	(30.240.903)
Inventarios	(12.144.750)	(41.721.118)	(2.667.400)
Inversiones transitorias	(38.285.897)	(685.632)	(748.399)
Créditos incobrables	(344.835)	(402.307)	-
Moneda extranjera	(64.609.362)	(72.867.255)	(123.414.455)
Obligaciones negociables convertibles	(306.505.750)	-	-
Propiedades de inversión	(16.034.859)	(19.631.224)	-
Subtotal pasivos por impuesto Diferido	(455.742.698)	(170.191.913)	(157.071.157)
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	(131.347.569)	21.062.397	25.992.362

157

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. 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:

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	169.877.862	(3.261.705)	30.056.904
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1.294.751)	(474.687)	(10.776)
Prescripción quebranto del Impuesto a las Ganancias	-	(59.273.303)	(3.348.326)
Defecto Provisión Impuesto a las Ganancias	9.943	10.527	-
Intereses	(530.916)	(2.452.397)	(1.459.380)
Honorarios al Directorio	(1.346.428)	(1.003.016)	(767.662)
Resultado de Inversiones en sociedades	(15.134.876)	54.109.543	3.345.809
Diferencia de conversión	3.239.171	5.808.728	(7.288.241)
Inventarios	1.822.541	4.192.150	-
Amortización de marcas	(494)	(494)	(494)
Reforma tributaria Ley N° 27.430	(15.362.053)	-	-
Donaciones	-	-	(12.591)
Obligaciones Negociables Convertibles	(161.527)	-	-
Gastos varios no deducibles	(7.728.189)	(2.197.935)	(538.749)
Impuesto a las Ganancias	133.390.283	(4.542.589)	19.976.494

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2017 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

	Pesos
Año	2017
2019	69.939.409
2020	56.422.039
2021	11.280.700
2022	163.755.735
Total	301.397.883

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, que representa la base para el reconocimiento de los activos por Impuestos Diferidos. La recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento de las entregas de unidades de los proyectos de ASN, MPN y AST.

158

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. 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 – No Corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
OTROS CRÉDITOS				
FDB S.A. en moneda extranjera	1 y 37	-	-	38.634.491
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	1 y 37	-	-	52.027.319
Subtotal		-	-	90.661.810
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes				
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes				
CRÉDITOS POR VENTAS				
AGL Capital S.A. en moneda nacional		172.689	258.986	2.246.592
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	37	1.058.668	-	-
Marina Río Luján S.A.		14.003	250	351.715
FDB S.A. en moneda nacional		2.461.143	2.617.151	1.066.641
FDB S.A. en moneda extranjera	37	858.514	-	-
Accionistas personas físicas		-	90.367	74.056
Subtotal		4.565.017	2.966.754	3.739.004
OTROS CRÉDITOS				
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		3.540.727	3.543.512	3.439.061
Canfot S.A.		-	-	15.562.594
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		9.576.893	2.291.549	9.657.449
FDB S.A. en moneda nacional		763.410	455.100	211.751
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	1 y 37	187.537.379	28.060.043	-
FDB S.A. en moneda extranjera	1 y 37	59.877.998	49.154.563	-
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	1 y 37	259.186.406	108.523.181	-
Subtotal		522.988.245	194.533.380	31.001.596
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes				
Total Crédito con partes relacionadas				
		527.553.262	197.500.134	125.402.410

159

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Notas	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
PRÉSTAMOS				
Canfot S.A.		-	-	18.474.042
Canfot S.A. en moneda extranjera	37	-	-	42.613.749
Sitia S.A. en moneda extranjera	37	-	2.592.930	-
Subtotal		-	2.592.930	61.087.791
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES				
TGLT Uruguay S.A.		62.533.171	91.288.673	66.104.509
Subtotal		62.533.171	91.288.673	66.104.509
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		62.533.171	93.881.603	127.192.300
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes				
DEUDAS COMERCIALES				
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	35.418.354
Subtotal		-	-	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES				
Alto Palermo S.A.		-	-	236.645.106
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		-	-	60.287.590
Directores		-	3.129.739	504.152
Comisiones y Corretaje S.A.		-	22.504.620	-
Subtotal		-	25.634.359	297.436.848
OTRAS CUENTAS POR PAGAR				
Canfot S.A.		-	-	29.645
Marina Río Luján S.A.		287.093	2.691.509	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	37	-	-	6.202.483
FDB S.A. en moneda extranjera	37	107.392.729	91.901.557	55.385.230
Subtotal		107.679.822	94.593.066	61.617.358
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		107.679.822	120.227.425	394.472.560
Total Deudas con partes relacionadas		170.212.993	214.109.028	521.664.860

160

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. 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 el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
FDB S.A.	Préstamos otorgados	-	(38.756.800)	(6.670.282)
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(130.859.467)	(24.195.000)	-
TGLT Uruguay S.A	Préstamos otorgados	(109.558.000)	-	(40.267.000)
Canfot S.A.	Préstamos otorgados	-	-	(18.250.000)
Canfot S.A.	Préstamos recibidos	-	42.542.188	53.222.637
Sitia S.A.	Préstamos recibidos	83.000	2.441.480	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	7.452.900	-	-
AGL Capital S.A.	Cobros recibidos	633.573	2.246.792	757.996
Canfot S.A.	Cobros recibidos	-	3.057.142	25.546.321
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	5.796.000	22.504.620	-
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	1.978.430	2.901.028	3.315.339
FDB S.A	Cobros recibidos	15.644.653	26.230.033	76.374.617
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	282.953	991.846	1.835.684
TGLT Uruguay S.A	Cobros recibidos	684.148	240.175	-
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	106.163	-	39.774
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	(7.804.458)	(208.927)	(117.696)
Canfot S.A.	Pagos efectuados	-	(86.921.287)	(13.590.619)
FDB S.A	Pagos efectuados	(9.332.077)	(4.391.748)	(36.279.432)
AGL Capital S.A.	Pagos efectuados	(172.689)	-	-
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(2.821.742)	-	(52.067)
Otros accionistas	Pagos efectuados	-	(253.451)	(125.153)
Sitia S.A.	Pagos efectuados	(778.232)	-	(75.000)
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	(34.605.750)	-	-
Canfot S.A.	Pagos efectuados por terceros	-	-	(10.285)
Marina Río Luján S.A.	Cesión de unidades a terceros	4.363.182	14.378.986	6.400.459
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por cesión de unidades	(11.309.670)	(7.065.153)	(16.005.841)
Sitia S.A.	Compensación por liquidación	2.210.063	-	-
Canfot S.A.	Anticipo por compra de unidades	-	(18.457.440)	-
Totales		(268.007.020)	(62.715.516)	36.049.452

161

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia / (Pérdida)		
		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Alto Palermo S.A.	Ingreso por actividades ordinarias	-	29.292.123	-
Directores	Ingreso por actividades ordinarias	-	-	3.312.687
AGL Capital S.A.	Servicios prestados	1.044.305	258.986	262.511
FDB S.A.	Servicios prestados	724.716	1.691.220	1.000.700
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	179.799	454.817	1.673.698
Canfot S.A.	Servicios prestados	-	1.139.280	1.440.000
Canfot S.A.	Resultados financieros	-	(8.743.303)	(8.036.625)
FDB S.A.	Resultados financieros	1.830.954	(4.055.371)	16.561.773
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(335.762)	16.311	26.552
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	27.000.201	3.615.894	-
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	41.789.366	17.979.237	11.760.319
Sitia S.A.	Resultados financieros	(287.417)	(171.608)	-
AGL Capital S.A.	Resultados financieros	103.197	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	(3.444.030)	-	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	(2.861.100)	-	-
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por unidades entregadas	5.162.346	-	-
Otros accionistas	Incobrables	(2.785)	(733.887)	-
Directores	Honorarios	(3.934.438)	(2.928.265)	(2.255.820)
Totales		66.969.352	37.815.434	25.745.795

162

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

1. Préstamos otorgados

Ente	Línea de crédito	Saldos en moneda extranjera				Monto pendiente de cancelación en pesos					
		Capital	Vencimiento	Desembolso	Tasa anual	Dic 31, 2017		Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
						Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
FDB S.A.	01-2016	20.000.000	31/12/2017	2.947.600	8%	59.877.998	-	49.154.563	-	-	38.634.491
TGLT Uruguay S.A.	01-2015	20.000.000	31/12/2017	12.010.000	8%	259.186.406	-	108.523.181	-	-	52.027.319
Marina Rio Luján S.A.	01-2016	2.000.000	31/12/2017	1.349.382	15%	29.890.786	-	28.060.043	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	01-2016	2.000.000	14/07/2017	650.618	15%	16.199.597	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	01-2017	1.000.000	31/03/2018	95.402	15%	1.855.151	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	01-2017	1.000.000	31/03/2018	878.724	15%	16.910.678	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	02-2017	2.000.000	04/05/2018	929.793	15%	18.978.591	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	02-2017	2.000.000	08/06/2018	367.296	15%	7.397.746	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	02-2017	2.000.000	29/06/2018	426.829	15%	8.527.545	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	02-2017	2.000.000	14/08/2018	276.083	15%	5.415.525	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	03-2017	5.000.000	04/09/2018	771.930	15%	15.022.521	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	03-2017	5.000.000	03/10/2018	635.287	15%	12.220.932	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	03-2017	5.000.000	03/11/2018	861.079	15%	16.358.152	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	03-2017	5.000.000	04/12/2018	869.819	15%	16.315.784	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	26/10/2018	258.769	15%	4.931.911	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	08/11/2018	130.769	15%	2.479.205	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	13/11/2018	229.951	15%	4.350.676	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	29/11/2018	173.762	15%	3.266.085	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	15/12/2018	201.729	15%	3.766.819	-	-	-	-	-
Marina Rio Luján S.A.	04-2017	5.000.000	22/12/2018	196.024	15%	3.649.675	-	-	-	-	-
Total de préstamos otorgados						506.601.783	-	185.737.787	-	-	90.661.810

2. Préstamos tomados

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. 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.

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad no posee montos pendientes de cancelación, producto de la compensación de saldos por la liquidación de Sitia S.A. (Ver Nota 34.3 de los estados financieros consolidados).

Al 31 de diciembre de 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares ascendía a \$ 2.592.930.

163

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. 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	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer			
Hasta 3 meses	66.187.029	71.723.459	8.027.404
De 3 a 6 meses	54.701.380	6.103.939	21.911.141
De 6 a 9 meses	30.814.354	5.874.604	8.721
De 9 a 12 meses	394.320.241	194.127.180	585.239
Más de 12 meses	236.190.391	110.227.898	148.043.161
Sin plazo establecido	56.298.146	43.069.268	93.017.113
Vencido			
De 3 a 6 meses	16.199.294	-	-
Más de 12 meses	-	18.200	18.200
	854.710.835	431.144.548	271.610.979

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionada:	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer			
Hasta 3 meses	332.172.636	184.939.505	120.040.674
De 3 a 6 meses	44.481.546	89.326.139	137.021.742
De 6 a 9 meses	106.671.879	96.453.495	11.531.784
De 9 a 12 meses	4.231.674	28.034.429	2.500.000
Más de 12 meses	1.900.613.557	270.727.316	234.963.123
Sin plazo establecido	463.331.416	356.837.170	331.484.125
Vencido			
Hasta 3 meses	-	7.605.926	578.706
De 3 a 6 meses	-	-	141.928
De 6 a 9 meses	-	-	139.787
	2.851.502.708	1.033.923.980	838.401.869

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	472.273.263	176.846.912	89.901.944
No devengan intereses	382.437.572	254.297.636	181.709.035
	854.710.835	431.144.548	271.610.979
Tasa promedio nominal anual:	15%	15%	5%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionada:	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	1.816.060.849	302.093.231	311.646.086
No devengan intereses	1.035.441.859	731.830.749	526.755.783
	2.851.502.708	1.033.923.980	838.401.869
Tasa promedio nominal anual:	19%	28%	25%

164

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000.

TGLT realizó una oferta pública local dirigida exclusivamente a “inversores calificados” en Argentina según se los define en el artículo N° 12 de la Sección II del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV a través del Colocador Local; y una oferta internacional no registrada en los Estados Unidos de América en la cual el Colocador Internacional actuará como agente colocador para la Sociedad, dirigida a (a) inversores acreditados en los Estados Unidos de América, en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación D de dicha ley, y (b) personas no estadounidenses en transacciones fuera de los Estados Unidos de América, en virtud de la exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense sobre la base de la Regulación S de dicha ley.

A continuación se resumen las características principales del instrumento:

- **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000.000.
- **Moneda de emisión:** Dólares estadounidenses.
- **Moneda de suscripción y pago:** Dólares estadounidenses.
- **Derechos de preferencia:** Conforme con lo previsto en el artículo N° 11 de la Ley de Obligaciones Negociables, los accionistas de la Sociedad que tengan derecho de preferencia y de acrecer en la suscripción de nuevas acciones ordinarias (los “accionistas existentes”) pudieron ejercerlo en la suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles durante los diez primeros días corridos del período de suscripción, el cual ocurrió entre el 15 de julio y el 25 de julio de 2017. A tal fin, (i) conforme con lo previsto en el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades, la Sociedad ofreció las Obligaciones Negociables Convertibles a sus accionistas mediante avisos que fueron publicados por tres días en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de mayor circulación con anterioridad al inicio del período de suscripción; y (ii) el primer día hábil del período de suscripción, Caja de Valores S.A. en su carácter de agente de suscripción designado por la Sociedad en relación con las Obligaciones Negociables Convertibles, acreditó en el registro de accionistas de la Sociedad (en el caso de las tenencias accionarias que consten en el registro de accionistas de la Sociedad), o en la cuenta comitente de los correspondientes agentes depositantes en Caja de Valores S.A. (en el caso de las tenencias accionarias que consten en el sistema de depósito colectivo), los correspondientes cupones representativos de los derechos de preferencia y de acrecer en relación con las tenencias accionarias de cada accionista de la Sociedad y la emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles. Los accionistas existentes pudieron negociar y enajenar, transmitir y/o ceder dichos cupones de acuerdo con las prácticas del agente de suscripción.
- **Conversión voluntaria:** A opción del tenedor, las Obligaciones Negociables Convertibles podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a una denominación mínima equivalente a US\$ 1.000, en su totalidad o parcialmente, en nuevas acciones ordinarias. No obstante, si alguna suma en concepto de capital, intereses, montos adicionales u otros montos adeudados en virtud de la Obligaciones Negociables Convertibles permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha de vencimiento, ese derecho de conversión se prorrogará hasta que esos montos sean cancelados en su totalidad.
- **Conversión obligatoria:** En caso de que la Sociedad realizare una oferta pública inicial de sus acciones o “IPO” en una bolsa o mercado de valores de los Estados Unidos, las Obligaciones Negociables Convertibles serán automáticamente convertidas en nuevas acciones ordinarias o en ADRs (a elección del tenedor), al precio de conversión, ajustado según correspondiere a la fecha de cierre del IPO.
- **Precio de conversión:** Por medio de un “aviso complementario” publicado el 11 de julio de 2017, la Sociedad informó al público inversor que el precio de conversión de las Obligaciones Negociables Convertibles será de US\$ 0,50. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el prospecto, en caso de que los tenedores resuelvan convertir sus Obligaciones Negociables Convertibles en nuevas acciones ordinarias de la Emisora, cada tenedor tendrá derecho a recibir 2.000 nuevas acciones ordinarias por cada US\$ 1.000 de valor nominal de Obligaciones Negociables Convertibles.

165

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles

- **Derecho de conversión:** A opción del tenedor, las Obligaciones Negociables Convertibles (o una participación) podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a la denominación mínima en acciones ordinarias de la Sociedad, de \$1 de valor nominal cada una y de un voto por acción.

La Sociedad, tras evaluar las características de las obligaciones negociables convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con las derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

La determinación del valor de la opción de conversión demanda la determinación de variables derivadas del comportamiento de la acción de TGLT. Debido a los bajos niveles de liquidez de la misma, conclusiones sobre el valor de la opción podrían interpretarse como poco confiables. Por consiguiente, la Dirección considera más confiable la medición del componente de patrimonio como el importe residual obtenido después de deducir, del valor razonable del instrumento combinado, el importe determinado por separado para el pasivo financiero medido a su valor razonable.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descrito, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 19) por un total de US\$ 93.929.509 (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$ 1.659.734.424. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro "Contribución de Capital" por un total de US\$ 54.158.649 (neto de gastos relacionados) equivalentes a \$ 957.983.330, siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Por otra parte al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27430 Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, registrando un ganancia de \$ 47.849.166 imputada en la línea "Ley N°27430 Reforma Tributaria", de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" y a la SIC 25 "Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas".

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, TGLT ha aplicado los fondos ingresados por un total de US\$ 50.4 millones, de la siguiente manera: (i) gastos de emisión por US\$ 1.9 millones; (ii) capital de trabajo por US\$ 29.8 millones; (iii) cancelación de deuda financiera por US\$ 12.5 y (iv) nuevas inversiones por US\$ 6.2 millones.

Nota 35. Reclamos

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados.

166

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Acuerdo de distracto de Astor Caballito

El 29 de junio de 2011, la Sociedad suscribió con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante IRSA) una escritura de permuta y traslativa de dominio, en la cual IRSA transfiere a TGLT S.A. un inmueble situado en la calle Mandez de Andes entre Rojas y Colpayo, en el barrio de Caballito, en el cual la sociedad desarrollaría un proyecto inmobiliario denominado "Astor Caballito".

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 TGLT y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 3 y 4 de diciembre de 2015, respectivamente. 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 de 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 de 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.

Asimismo el 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece, considerando la situación antes mencionada y el tiempo transcurrido, firmar una escritura de Distracto de la permuta, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones. De cumplirse las mismas, IRSA abonará a la Sociedad en concepto de indemnización, la suma de US\$ 3.300.000, de la siguiente forma:

- a) La suma de US\$ 300.000 simultáneamente con la firma del Distracto.
- b) La suma de US\$ 2.000.000 a los 18 meses de la firma del mismo.
- c) La suma de US\$ 1.000.000 a los 18 meses de la firma del distracto o una vez que TGLT cumpla con las obligaciones que surgen de la permuta firmada el 16 de diciembre de 2010.

Adicionalmente al suscribirse la escritura de Distracto de permuta, TGLT deberá restituir el inmueble e IRSA deberá recibirlo libre de gravámenes y derechos de tercero sobre el mismo, y TGLT tendrá el derecho de registrar los importes descriptos anteriormente.

Cabe mencionar que a la fecha de los presentes estados financieros, la escritura de Distracto no se encuentra firmada, y la misma se otorgará dentro del plazo de 90 días hábiles desde que TGLT notificará que la resolución de los compromisos que aún se mantienen vigentes, así mismo dicha condición se debe cumplir dentro del plazo de los 12 meses contados desde de la firma del acuerdo.

El costo incurrido en el inmueble a la fecha del acuerdo fue reclasificado al rubro Otros activos, por un valor de \$ 78.191.027, el cual incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión de la construcción. Dicho activo, se encuentra neto del pasivo que la Sociedad mantenía en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT, salvo aquellos costos que deban incurrirse para mantenimiento del terreno, siendo al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 su importe neto de \$ 26.443.545 y \$ 24.779.680, respectivamente.

167

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2017			Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO						
Activo no corriente						
Otros créditos:						
Depósitos en garantía	US\$	47.600	18.549	882.932	710.550	-
Créditos con partes relacionadas:						
Otros créditos	US\$	-	18.549	-	-	90.661.810
Total del activo no corriente				882.932	710.550	90.661.810
Activo corriente						
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
Caja	US\$	35.539	18.549	659.220	3.158.000	-
Bancos	US\$	519.666	18.549	9.639.282	2.370.377	1.396.048
Plazos fijos	US\$	200.223	18.649	3.733.957	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión	US\$	37.359.454	18.549	692.980.510	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	US\$	52.606.146	18.549	975.791.399	-	5.046.600
Créditos por ventas:						
Deudores por servicios prestados	US\$	472	18.549	8.758	6.048	4.956
Deudores por ventas de unidades	US\$	182.122	18.549	3.378.185	8.885.098	-
Otros créditos:						
Anticipo compra de Inmuebles	US\$	-	18.549	-	-	19.410.000
Crédito por venta de Propiedad de inversión	US\$	1.044.779	18.549	19.379.607	29.541.402	-
Seguros a devengar	US\$	28.836	18.549	534.874	732.872	744.123
Anticipo a proveedores de obra	US\$	203	18.549	3.773	121.637	388.200
Depósitos en garantía	US\$	-	18.549	-	-	582.300
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	60.263	18.549	1.117.816	3.724.901	-
Fondo operativo a cobrar	US\$	270	18.549	5.008	-	-
Créditos con partes relacionadas:						
Créditos por ventas	US\$	103.358	18.549	1.917.182	90.367	74.056
Otros créditos	US\$	27.311.541	18.549	506.601.783	185.737.787	-
Total del activo corriente				2.215.751.354	241.495.675	36.281.682
Total del activo				2.216.634.286	242.206.225	126.943.492

168

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2017			Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
PASIVO						
Pasivo no corriente						
Deudas con partes relacionadas:						
Préstamos	US\$	-	18.649	-	2.592.930	42.613.749
Otras cuentas por pagar:						
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.000	18.649	22.378.800	46.081.000	46.944.000
Depósito en garantía	US\$	6.900	18.649	128.678	400.428	-
Acreedores varios	US\$	-	18.649	-	1.687.321	-
Préstamos:						
Obligaciones negociables	US\$	89.383.924	18.649	1.666.920.793	-	-
Total del pasivo no corriente				1.689.428.271	50.761.679	89.557.749
Pasivo corriente						
Deudas comerciales:						
Proveedores	US\$	135.000	18.649	2.517.608	6.432.901	592.769
Provisión para obras	US\$	53.491	18.649	997.552	469.245	-
Provisión para gastos	US\$	112.300		2.094.283	-	-
Seguros a pagar	US\$	2.678	18.649	49.951	1.477.837	1.424.833
Fondo de reparo	US\$	16.377	18.649	305.408	260.225	-
Acreedores por la compra de inmueble	US\$	15.494.791	18.649	288.962.361	246.212.221	205.964.067
Préstamos:						
Obligaciones negociables	US\$	11.283.001	18.649	210.416.684	-	27.311.236
Otras cargas fiscales:						
Plan de pagos impuestos municipales	US\$	-	18.649	-	10.129.436	-
Deudas con partes relacionadas:						
Préstamos	US\$	-	18.649	-	-	-
Otras cuentas por pagar	US\$	5.758.632	18.649	107.392.729	91.901.557	61.587.713
Provisiones	US\$	20.000	18.649	372.980	4.861.546	-
Otras cuentas por pagar:						
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.001	18.649	22.378.810	34.958.009	9.128.007
Acreedores varios	US\$	447.224	18.649	8.340.278	8.642.100	2.584.383
Total del pasivo corriente				643.828.644	405.345.077	308.593.008
Total del pasivo				2.333.256.915	456.106.756	398.150.757

Nota 38. Activos destinados a la venta

La Dirección de la Sociedad decidió desestimar la realización del proyecto Metra Devoto, luego de un nuevo análisis de rentabilidad del proyecto, consideración como mejor opción vender el terreno adquirido. Como consecuencia de dicha decisión el valor del terreno adquirido más los costos incurridos al 31 de diciembre de 2017 por un monto total de \$ 73.330.556 fue reclasificado al rubro "Activos destinados a la venta" dentro del activo corriente, ya que considera su realización dentro del presente año 2018. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se habían rescindidos con éxito todos los contratos con clientes que se encontraban realizados.

169

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Disposiciones de las Asambleas

- 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 de \$ 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 de 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.

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 un nuevo plan de desarrollo y crecimiento de la Sociedad, según lo mencionado en la Reseña Informativa.

Dichas modificaciones se encuentran inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

- Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó, entre otros temas: (i) el aumento de capital detallado en el primer párrafo; (ii) prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) por un período de 5 años; (iii) emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de \$1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000 o su equivalente en otras monedas, en una o más series; (iv) reducir el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las Obligaciones Convertibles a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades N° 19.550; y (v) modificación y aprobación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio fijará la prima de emisión a fin de que la misma se ubique entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 35 por acción.

Se aprobó dar destino al resultado positivo por la suma de \$ 4.776.567 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, constituyendo una Reserva legal por \$ 238.828 y una Reserva facultativa por \$ 4.537.739. No se consideró el rubro "Otros resultados integrales" ya que mientras éste exista y presente saldos negativos, se deberá destinar los resultados positivos a una reserva que respalde dicho resultado.

170

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. 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 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 23
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 29

Nota 41. Reforma al Estatuto Social

Estatuto, dichos cambios han sido mencionados en la Nota 39 de los presentes estados individuales. Las modificaciones expuestas se encuentran inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

Nota 42. Hechos posteriores

Ver Nota 55 a los estados financieros consolidados.

171

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

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 31 de diciembre de 2017.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 33 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 33 a los estados financieros individuales.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 se expone en Nota 36 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 31 de diciembre de 2017 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

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

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 21 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

6. No existen al cierre del ejercicio, 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 31 de diciembre de 2017, la Sociedad posee cinco inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dos inmuebles en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 929.722.920 como no corriente y \$347.236.281 corrientes.
No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados, excepto por los deterioros mencionados en la Nota 4.13 a los Estados financieros consolidados.
8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a las Nota 4.13, 4.10 y 4.9 de los estados financieros consolidados de la Sociedad.
9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, planta y equipos.
10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 1.286.398

172

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

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 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$259.835.443. 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 31 de diciembre de 2017, 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 en sociedades 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	-	55.000.000
Edificio	Incendio edificio Brisario	32.955.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor Palermo	-	62.000.000
Edificio	Incendio oficina TGLT Rosario	-	330.000
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	46.800.000	-
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	-	96.015.000
Edificio	Incendio edificios alquilados	-	2.210.000
Edificio	Incendio contenido general	19.818.500	-
Edificio	Incendio contenido general	-	550.000
Edificio	Robo contenido general	62.500	-
Edificio	Robo contenido general	-	57.300
Edificio	Daños por agua y cristales	93.750	-
Edificio	Daños por agua y cristales	-	223.100
Edificio	Gastos extraordinarios	-	15.229.066
Edificio	Remoción de escombros	-	10.030.163
Instalaciones	Seguro técnico	312.500	-

173

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

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\$
Instalaciones	Seguro técnico	-	61.710
Informático	Robo equipos móviles y valores	-	56.210
Personal	Responsabilidad civil directors & officers (D&O)	-	14.250.000
Personal	Responsabilidad civil errors & omissions (E&O)	-	7.125.000
Personal	Responsabilidad civil patronal	2.400.000	-
Personal	Caución Directores	800.000	-
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Palermo	-	24.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Núñez	-	300.000
Integral de consorcio	Proyecto Metra Puerto Norte Etapa I	-	8.700.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	9.612.078
Operaciones	Responsabilidad Civil	10.150.000	-
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	3.103.100	-
Caución	Ejecución de contratos	260.000	-
Caución	Ejecución de contratos	-	5.530.001
Caución	Litigios	11.611.870	-
Caución	Honorarios	54.475	-
Caución	Garantía de alquiler	-	334.396

14. Las provisiones que superan el 2% del patrimonio de la Sociedad fueron registradas de acuerdo al criterio de la Dirección de la Sociedad y en base a la opinión de sus asesores legales. Ver Nota 23 a los Estados financieros individuales.

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. No existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

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 22 de los Estados financieros consolidados

174

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 8 de marzo de 2018
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Pablo Di Iorio
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
TGLT S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Av. Scalabrini Ortiz 3333 - Piso 1°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado:

a) los estados financieros individuales adjuntos de **TGLT S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**TGLT S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (a) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, (b) los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, (c) de cambios en el patrimonio neto, (d) de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, y (e) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 42.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

b) los estados financieros consolidados adjuntos de **TGLT S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros consolidados) que incluyen el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los correspondientes estados consolidados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha y la información complementaria contenida en sus notas 1 a 55.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

a) los estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa. Adicionalmente, 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.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en:

a) expresar una opinión sobre los estados financieros individuales adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros individuales se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros individuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros individuales debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros individuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros individuales en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

b) expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros consolidados debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

4. OPINIÓN

En nuestra opinión,

a) los estados financieros individuales mencionados en el Sección 1.a) de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **TGLT S.A** al 31 de diciembre de 2017 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera;

b) los estados financieros consolidados mencionados en la Sección 1.b) de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de **TGLT S.A** al 31 de diciembre de 2017 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar:

a) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros individuales: i) Nota 31: “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” donde se informa que el uso de los quebrantos impositivos dependerá del cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan su recuperabilidad; y ii) Nota 34: “Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles” donde se informa que la Dirección de la Sociedad clasificó parte de los importes recibidos como componente del patrimonio.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**5. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES**

b) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros consolidados: i) Nota 29: “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” donde se informa que el uso de los quebrantos impositivos dependerá del cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan su recuperabilidad; ii) Nota 45: “Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles” donde se informa que la Dirección de la Sociedad clasificó parte de los importes recibidos como componente del patrimonio y iii) Nota 48: “Desconsolidación de Marina Río Luján S.A.” donde se informa que la Dirección considera que no se cumple el principio de control, de forma tal que la participación en dicha sociedad se encuentra reflejada en el rubro “Inversiones en Sociedades”.

6. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de **TGLT S.A.**, que:

a) los estados financieros individuales y consolidados mencionados en la Sección 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro “Inventarios y Balances” y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV;

b) las cifras de los estados financieros individuales de la Sociedad controlante, mencionados en la Sección 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventario y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del último trimestre que a la fecha aún no ha sido transcripto, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la CNV. Las cifras de los estados financieros consolidados, mencionados en la Sección 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros individuales de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros consolidados;

c) como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la Sección 3 de este Informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la CNV, preparada por el Directorio y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) en cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.

2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, controladas y vinculadas: 85%.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**6. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación**

3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 85%;

e) al 31 de diciembre de 2017 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de **TGLT S.A.** que surge de los registros contables, ascendía a \$ 1.946.500,09, siendo no exigible a esa fecha. Por otra parte, el pasivo devengado consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 1.750.393 y \$ 1.918.333 y era no exigible a esa fecha;

f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2018.

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

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

TGLT S.A.

En nuestro carácter de 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 examinado los documentos detallados en el apartado 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 DEL EXAMEN

- a) Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2017.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- c) Estado de cambios en el patrimonio individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- d) Estado de flujo de efectivo individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- e) Notas a los Estados Financieros individuales al 31 de diciembre de 2017.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2017.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.
- l) Inventario al 31 de diciembre de 2017.
- m) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a) los estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados 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 apartado 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 fecha 8 de marzo de 2018 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción, con una opinión favorable sin salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia 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.

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

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión profesional.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

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

IV- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, informamos que:

- a) los estados financieros individuales mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2017 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2017 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

V- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar:

a) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros individuales: i) Nota 31: "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" donde se informa que el uso de los quebrantos impositivos dependerá del cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan su recuperabilidad; y ii) Nota 34: "Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles" donde se informa que la Dirección de la Sociedad clasificó parte de los importes recibidos como componente del patrimonio.

b) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros consolidados: i) Nota 29: "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" donde se informa que el uso de los quebrantos impositivos dependerá del cumplimiento de las proyecciones de negocio que permitan su recuperabilidad; ii) Nota 45: "Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles" donde se informa que la Dirección de la Sociedad clasificó parte de los importes recibidos como componente del patrimonio y iii) Nota 48: "Desconsolidación de Marina Río Luján S.A." donde se informa que la Dirección considera que no se cumple el principio de control, de forma tal que la participación en dicha sociedad se encuentra reflejada en el rubro "Inversiones en Sociedades".

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

VI- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) 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 financieros mencionados en el apartado I, tomados en su conjunto.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventario y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del último trimestre que a la fecha aún no ha sido transcrito.
- c) Los estados financieros individuales de TGLT S.A. y sus estados financieros consolidados se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV.
- d) El inventario se encuentra pendiente de transcripción al libro "Inventario y Balances".
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente. No tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- f) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina.
- g) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio 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.
- h) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2018.

PABLO DI IORIO
Por Comisión Fiscalizadora