

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 2016

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

TGLT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Presentados en forma comparativa – Ver Nota 3

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
I. perfil corporativo	6
II. contexto económico.....	8
III. descripción de las operaciones	15
IV. OTRAS TRANSACCIONES RELEVANTES	22
V. Datos estadísticos	25
VI. Principales indicadores, razones o índices.....	28
VII. MERCADO DE CAPITALES.....	28
VIII. información CONTABLE resumida.....	30
IX. RELACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS.....	33
X. gobierno corporativo.....	35
XI. política de dividendos	40
XII. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO	41
XIII. AGradecimientos	41
ANEXO I.....	42
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS	57
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	58
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	59
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.....	62
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. Impuestos	66
4.6. Impuestos diferidos.....	67
4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	67
4.8. Impuesto a los bienes personales – Responsable sustituto	67
4.9. Propiedades de inversión	67
4.10. Propiedades, planta y equipo	67
4.11. Activos intangibles	68
4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros	68
4.13. Inventarios	69
4.14. Arrendamientos	70
4.15. Reconocimiento de ingresos.....	70
4.17. Combinaciones de negocios.....	71
4.18. Plusvalías	71
4.19. Provisiones.....	71
4.20. Instrumentos financieros.....	72
4.21. Deudas comerciales y otras deudas	73
4.22. Cuentas de Patrimonio Neto.....	73
4.23. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	74
4.24. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	75
4.25. Utilidad neta por acción	75
4.26. Distribución de dividendos	76
4.27. Información comparativa	76

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	76
Nota 6. Créditos por ventas	77
Nota 7. Otros créditos	77
Nota 8. Inventarios.....	78
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	79
Nota 10. Activos intangibles	80
Nota 11. Activos por impuestos diferidos	80
Nota 12. Plusvalía	80
Nota 13. Deudas comerciales	81
Nota 14. Préstamos.....	82
Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales	87
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	88
Nota 17. Otras cargas fiscales	88
Nota 18. Anticipos de clientes	88
Nota 19. Provisiones	89
Nota 20. Otras cuentas por pagar	89
Nota 21. Capital social.....	90
Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	90
Nota 24. Costos de las actividades ordinarias	90
Nota 25. Gastos de comercialización	91
Nota 26. Gastos de administración	91
Nota 27. Resultados financieros	92
Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos	92
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	92
Nota 30. Partes relacionadas	94
Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	96
Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida	97
Nota 33. Reclamos	99
33.1. Seguridad e higiene	99
33.2. Asuntos laborales	99
33.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	99
33.4. Reclamos impositivos	99
33.5. Proyecto Astor Caballito s/amparo	100
33.6. Venice	100
33.7. Otros reclamos	101
Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	103
34.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A.	103
Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero	104
Nota 36. Instrumentos financieros	105
Nota 37. Información de segmentos	105
Nota 38. Resultado por acción.....	109
Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito	109
Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera	111
Nota 41. Propiedades de inversión	113
Nota 42. Determinación de valores razonables.....	115
Nota 43. Arrendamiento financiero	117
Nota 44. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	117
Nota 45. Aporte irrevocable con asignación específica.....	118
Nota 46. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres.....	118
Nota 47. Disposiciones de la Asamblea – Aumento de Capital.....	119
Nota 48. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)	119
Nota 49. Resolución General N° 622 de la CNV	120
Nota 50. Plan de opciones	120
Nota 51. Capital de trabajo negativo	121
Nota 52. Información sobre participación en otras Sociedades	121
Nota 53. Aprobación de los estados financieros.....	122
Nota 54. Hechos posteriores	122
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES	123
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES	124
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES.....	125
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL.....	126
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES	128
Nota 1. Propósito de los estados financieros	129
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	129
Nota 3. Actividad de la Sociedad	129
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales	129
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	130

Nota 6. Créditos por ventas	131
Nota 7. Otros créditos	131
Nota 8. Inventarios.....	132
Nota 9. Propiedades, planta y equipo.....	132
Nota 10. Activos intangibles	133
Nota 11. Activos por impuestos.....	134
Nota 12. Inversiones permanentes	134
Nota 13. Información sobre partes controladas	135
Nota 14. Plusvalía	136
Nota 15. Deudas comerciales	136
Nota 16. Préstamos.....	137
Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales	137
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	137
Nota 19. Otras cargas fiscales	138
Nota 20. Anticipos de clientes	138
Nota 21. Provisiones	138
Nota 22. Otras cuentas por pagar	139
Nota 23. Capital social.....	139
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	139
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	139
Nota 26. Gastos de comercialización	140
Nota 27. Gastos de administración	140
Nota 28. Resultado financieros.....	141
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos	141
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	142
Nota 31. Partes relacionadas.....	143
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	147
Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida	148
Nota 34. Reclamos	149
Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito	149
Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)	150
Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera	151
Nota 37. Propiedades de inversión	152
Nota 38. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	154
Nota 39. Aportes irrevocables con asignación específica.....	154
Nota 40. Disposiciones de la Asamblea – Aumento de Capital	155
Nota 41. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)	155
Nota 42. Capital de trabajo negativo	156
Nota 43. Resolución General N° 622 de la CNV	156
Nota 44. Reforma al Estatuto Social.....	156
Nota 45. Hechos posteriores	156
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	157

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 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 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 \$868,6 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

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 tres 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.

Servicios: Comercializamos nuestras propiedades residenciales, ya sea directamente o a través de corredores inmobiliarios. A través de nuestro negocio de corretaje, Sitia, ofrecemos a nuestros clientes los servicios de intermediación relacionados con la reventa o el alquiler de sus propiedades, proporcionándoles un servicio inmobiliario totalmente integrado. A través de Sitia tenemos también la intención de proporcionar servicios de comercialización relacionados con las propiedades comerciales. 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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. 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, gestión de la 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 las tareas que requieren mayor cantidad de mano de obra, tales como las etapas de arquitectura y construcción, están a cargo de 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 de la obra, 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.

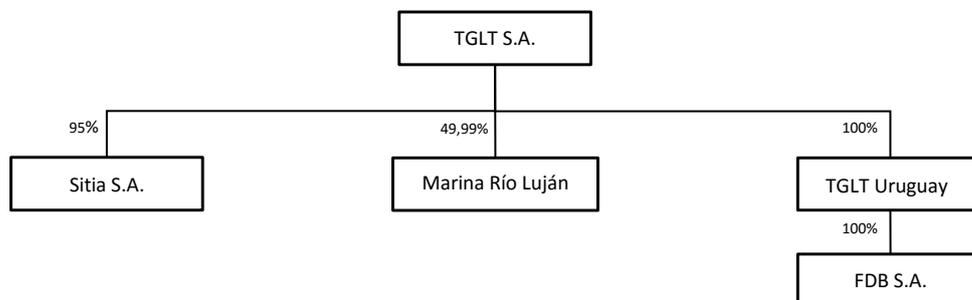
Etapas	Visión	Adquisición de Tierra	Diseño de Producto	Marketing y Ventas	Construcción	Post Construcción
Funciones	Análisis de Mercado.	Búsqueda de tierra.	Estudio de mercado y comparables.	Estrategia de marketing.	Preconstrucción.	Control de Calidad.
	Análisis de zonificación.	Análisis de Factibilidad.	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 portfollio de marcas reconocidas y valoradas.	Disciplina de control de costos.	Atender a todas las necesidades del cliente vinculadas a la compra del inmueble.
	Ubicaciones únicas.	Enfocarse en grandes ciudades.		Plataforma de ventas propia.	Desarrollo de relaciones de largo plazo con proveedores.	
		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 Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Estructura corporativa

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.

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, 2016		Dic 31, 2015	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	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%
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Michael Tennenbaum	7.270.318	10,3%	7.270.318	10,3%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,5%	6.671.712	9,5%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1%	5.008.883	7,1%
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	15.035.907	21,4%	14.842.587	21,1%
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	-	-	335.240	0,5%
TGLT S.A.	10.000	0,01%	-	-
Otros tenedores de acciones ordinarias	3.424.260	4,9%	3.294.640	4,7%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

II. CONTEXTO ECONÓMICO

Nota: Los comentarios vertidos en esta sección están basados en las opiniones de un equipo profesional independiente de analistas económicos.

El contexto internacional

Para el año 2016, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE") estima que el crecimiento mundial finalizará en torno al 2,9%, cifra menor que en 2015 del 3,05%. El motor continúa siendo las economías emergentes con un crecimiento que fue del 3,78% en 2015 y se estima del 3,99% en 2016. Paralelamente, se observa que las economías avanzadas mantienen un crecimiento bajo que cerrará en una tasa del 1,7% en 2016, menor al 2,2% observado en 2015.

Según la OCDE, en 2016 el Producto Bruto Interno ("PBI") de Estados Unidos creció al 1,5%, mientras que los países de la Unión Europea promediaron un crecimiento del 1,6%. En cuanto al nivel de empleo, la tasa de desempleo en Estados Unidos ha descendido durante los últimos años, y se ubicó en el 2016 en 4,9%, volviendo a niveles de 2007. En la Zona Euro, el desempleo se mantiene sin variaciones

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

significativas, y finalizó el año en torno al 10,0%. La inflación se mantuvo sin alteraciones en el mundo, promediando entre el 1% y 2% en Estados Unidos y los países europeos. El balance de la cuenta corriente fue negativo 2,5% para Estados Unidos, mientras que en el promedio de los países de la Zona Euro fue del 4,1%.

Políticamente, se destaca la victoria del Partido Republicano encabezado por Donald Trump en las elecciones presidenciales de Estados Unidos. El modelo económico de Trump pareciera ser distinto al de la última administración, basándose en la creación de empleo sobre todo en las industrias pesadas, un mayor equilibrio fiscal, revisión de los tratados de libre comercio multilaterales, reducción de impuestos y gasto público y una política migratoria más restrictiva. Otro hito que ha marcado el año 2016 es el "Brexit", donde Gran Bretaña votó por su salida de la Unión Europea, e incluyó la renuncia del Primer Ministro David Cameron, quien fue reemplazado por Theresa May.

Según el Fondo Monetario Internacional ("FMI") se prevé que la economía china crezca a una tasa del 6,6% en 2016 gracias al respaldo estatal, pero esa cifra se reduciría al 6,2% en 2017 si la economía no sigue recibiendo estímulo. Las proyecciones a mediano plazo suponen que la economía seguirá reequilibrándose, pasando de la inversión al consumo y de la actividad industrial a la prestación de servicios como resultado de reformas para fortalecer la red de protección social y la desregulación del sector de servicios. En Brasil, la economía parece haber tocado fondo, y se proyecta una caída del 3,3% en 2016 y de 0,5% en 2017, suponiendo que se reduzca la incertidumbre política y de política económica y sigan disipándose los efectos de shocks económicos anteriores.

Según las proyecciones actuales del FMI, las economías avanzadas crecerán 1,9% en 2017 y 2,0% en 2018. Este pronóstico está rodeado de particular incertidumbre debido a los cambios que el gobierno entrante podría incorporar a la orientación de las políticas estadounidenses. La proyección de Estados Unidos es la que tiene una probabilidad mayor entre una amplia variedad de posibilidades. Presume un estímulo fiscal que eleva el crecimiento a 2,3% en 2017 y 2,5% en 2018. Asimismo, se revisaron al alza las proyecciones de crecimiento de 2017 en el caso de Alemania, España, Japón y el Reino Unido, debido a un desempeño mejor de lo esperado durante la última parte de 2016.

La economía argentina

La consultora económica Econviews estima que en el 2016 el Producto Bruto Interno ("PBI") sufrió una caída del 2,3%. Las razones citadas principalmente apuntan al escaso consumo privado y al impacto de la devaluación de diciembre de 2015, principalmente en la construcción y la industria. Desde sus comienzos, la nueva administración del Banco Central de la República Argentina ("Banco Central" o "BCRA") ha tomado como referencia a la tasa de interés para guiar su política monetaria orientada a disminuir la inflación, siendo éste su principal objetivo institucional. Luego de un pico del 38% en la tasa de interés a 35 días, el rendimiento de las de las Letras del Banco Central ("Lebacs") descendió al 24,75% en enero de 2017. En cuanto al nivel de precios, según el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los partidos que integran el Gran Buenos Aires, la variación mensual promedio del IPC en mayo-diciembre 2016 fue del 2%. Por su parte, según la Ciudad de Buenos Aires ("IPCBA"), la inflación mensual promedio dentro del distrito durante el 2016 fue de 3,1%, mientras que en el periodo enero-junio 2016, la misma fue del 4,4%. Para el año 2016, el IPCBA registró una suba anual del 39% contra una variación del 27% en el año 2015. Por su parte, el peso se mantuvo fuerte a pesar de la progresiva baja en las tasas de interés por parte del BCRA, atribuible a la entrada de capitales extranjeros por emisión de deuda.

Luego de que Argentina retornara a los mercados internacionales a mediados de abril, se ha ampliado el canal de financiamiento local. Durante este año, el Tesoro ha emitido deuda por USD 42 mil millones, las provincias por USD 7,3 mil millones y el sector privado por USD 5 mil millones (incluyendo a la empresa estatal YPF). En el mes de octubre de 2016, la Secretaría de Finanzas implementó un programa de emisión de deuda en pesos, con vencimientos de 2 a 10 años y tasas de interés en torno al 15% en pesos a 10 años. Asimismo, gracias al blanqueo de capitales en efectivo, han ingresado aproximadamente USD 8 mil millones al sistema formal. Como resultado de esto, los depósitos en dólares en el país han llegado a niveles récord, siendo de USD 18 mil millones la cifra registrada en noviembre 2016. La consultora Econviews, asegura que el blanqueo ha sido más exitoso que lo previsto, logrando una adhesión a la amnistía fiscal por aproximadamente 100 mil millones de dólares.

Las reservas internacionales se mantienen alrededor de los USD 37 mil millones y se han disparado durante el mes de octubre por la emisión de nueva deuda en pesos a inversores internacionales. Esto le ha permitido al Banco Central cancelar obligaciones por USD 2,5 mil millones con bancos extranjeros. Según Econviews, se espera que las reservas del BCRA alcancen los USD 42 mil millones para fines del 2017.

Por otra parte, la balanza comercial terminó el año con superávit de USD 2.114 millones. En el mes de diciembre, el superávit fue de USD 65 millones, con un crecimiento de las exportaciones del 34% y las importaciones manteniéndose sin variaciones respecto al año anterior. En el año, las exportaciones totalizaron US\$ 57.722 millones, creciendo 1,6% respecto a 2015, mientras que las importaciones alcanzaron los US\$ 55.608, contrayéndose 6,9% interanualmente. El crecimiento de las exportaciones se dio en todos los rubros, destacándose los productos primarios, manufacturas de origen agrícola, combustibles y manufacturas de origen industria. En cuanto a las cuentas fiscales, el gasto primario creció 85,4% interanual, de la mano de pago de deuda flotante equivalente al 1,1% del PBI y el adelanto de gasto 2017. En el acumulado del año, los ingresos crecieron 36,3% mientras que el gasto primario lo hizo 38,2%. Según estimaciones de Econviews, el déficit primario neto en base caja ascendió a AR\$ 359.382 millones en el año (4,6% del PBI), cumpliendo con la meta oficial de 4,8%.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

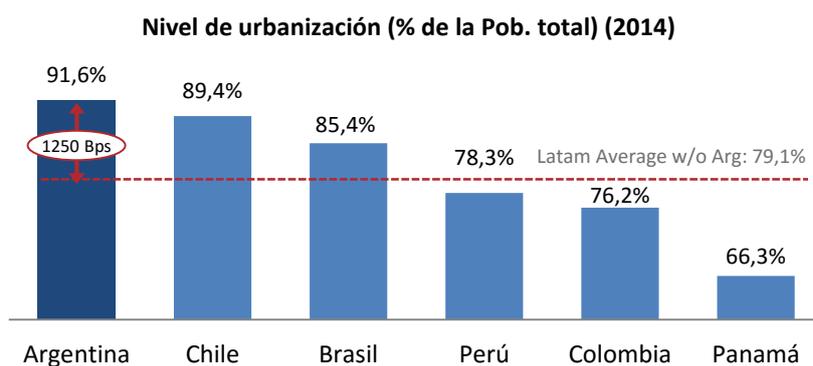
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

La industria de bienes raíces

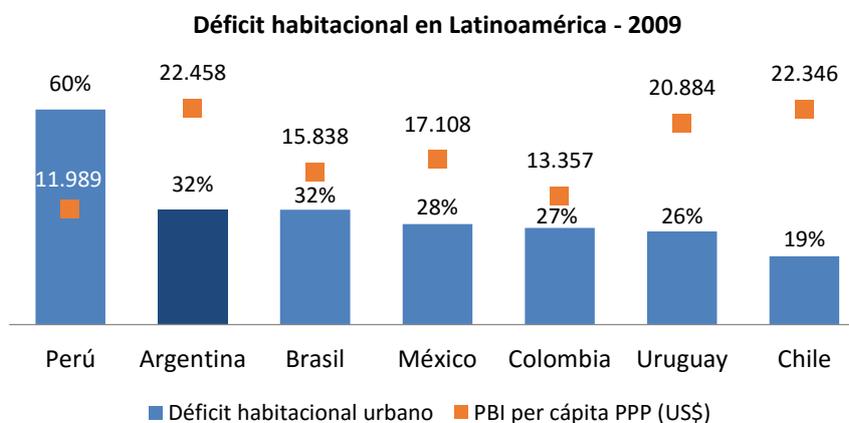
Comparación regional

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, ha generado que gran parte de esta demanda quede insatisfecha.

Acorde a la información proporcionada por el Banco Interamericano de Desarrollo, si se compara la situación del país con el resto de América Latina, se observa que Argentina cuenta con la mayor proporción de población urbana de la región, el segundo mayor PBI per cápita, y sin embargo tiene uno de los más altos déficits de viviendas de la región, como muestran los gráficos debajo:



Fuente: Fondo Monetario Internacional, Banco Interamericano de Desarrollo

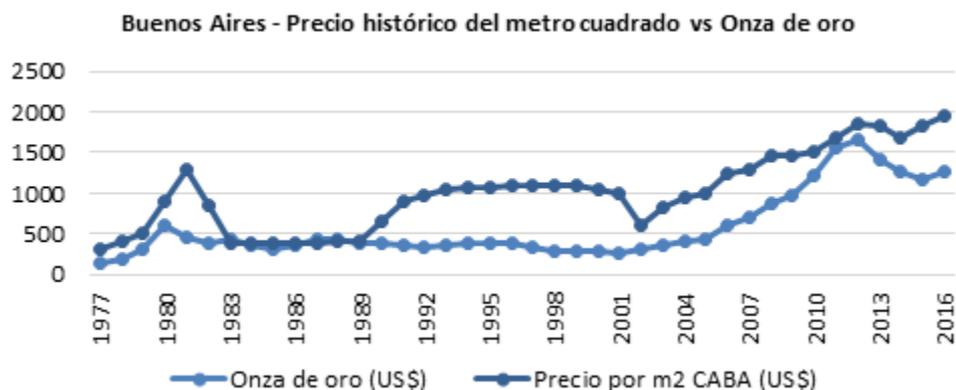


Fuente: Fondo Monetario Internacional, Banco Interamericano de Desarrollo

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, como lo muestra el gráfico debajo, 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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



Fuente: Kitco, Reporte Inmobiliario

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 Sztryk 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.

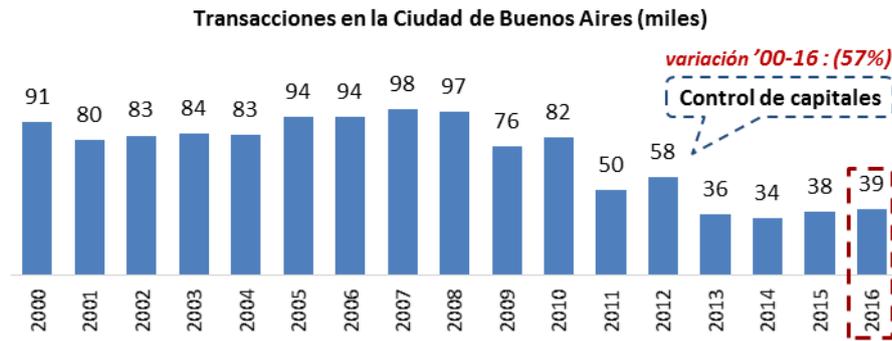
El alza acelerada del nivel de precios y las variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdida de poder de compra del salario real, tensiones hacia 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 (como lo muestra el gráfico debajo) aun cuando la inflación alcanzó niveles de dos dígitos.

Sin embargo, luego de la recuperación post crisis 2001, han habido dos factores importantes que han deteriorado la performance del mercado residencial, como son los controles de cambio y la poca profundidad en el mercado de créditos hipotecarios, estimada en 1,5% del PBI.

En primer lugar, la escasez de crédito hipotecario en los últimos años (tratado más adelante), le ha quitado total dinamismo al mercado. Este fenómeno se debe 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.

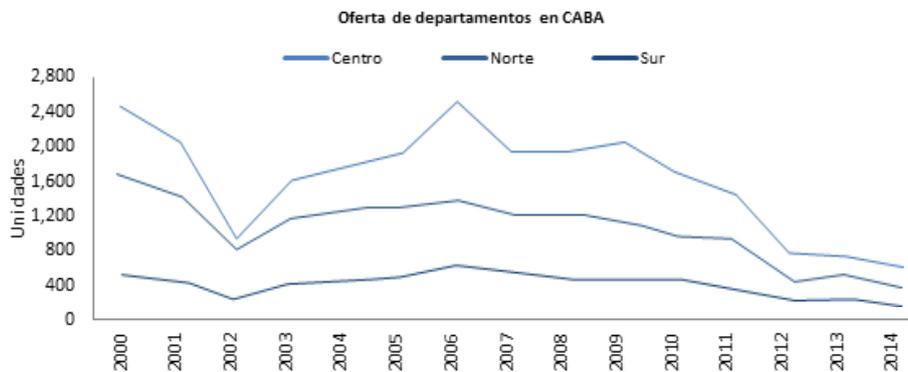
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



Fuente: Ieric

Lo último también es confirmado por el siguiente gráfico, en el cual se muestra cómo la oferta de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires no ha hecho más que decrecer desde 2006. Al ser un mercado totalmente desendeudado, los vendedores pueden esperar al momento más propicio para vender sus activos. A partir del año 2011, luego de la crisis mundial, no era muy claro que el modelo económico de Argentina fuera sustentable y las expectativas comenzaron a mermar.



Fuente: Reporte Inmobiliario

En segundo 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, han contribuido 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.

Tendencias de la demanda

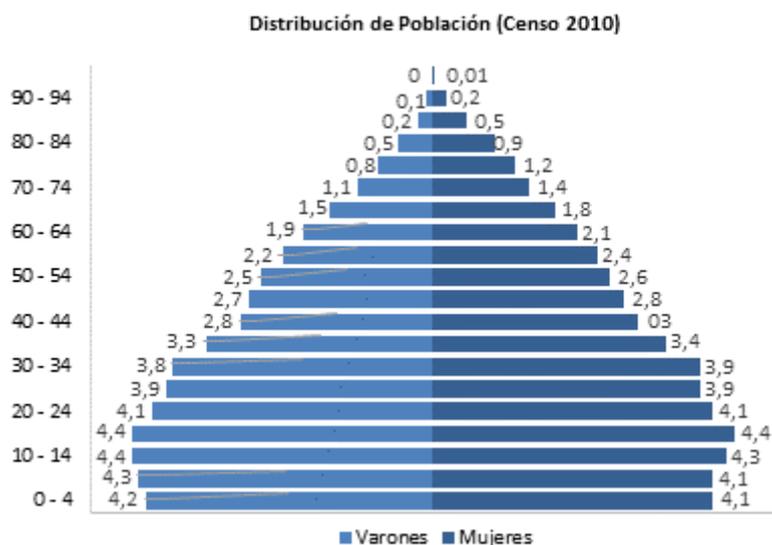
El crecimiento de la población argentina, el alto porcentaje de población joven en relación al total, la caída en el número de habitantes por hogar y la preferencia de los argentinos a ser dueños de sus viviendas o comprar inmuebles como inversión seguirán contribuyendo a sostener el potencial del mercado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

Los gráficos a continuación muestran la pirámide poblacional tomada del Censo Nacional 2010 relevado por el INDEC:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



Fuente: INDEC

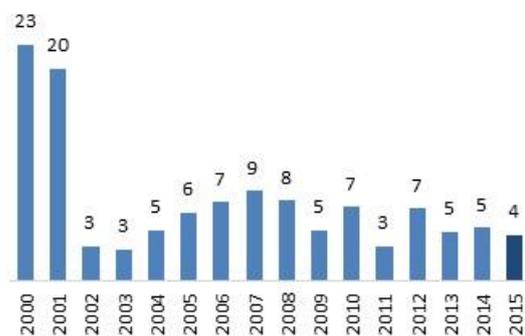
Crédito Hipotecario

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. 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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

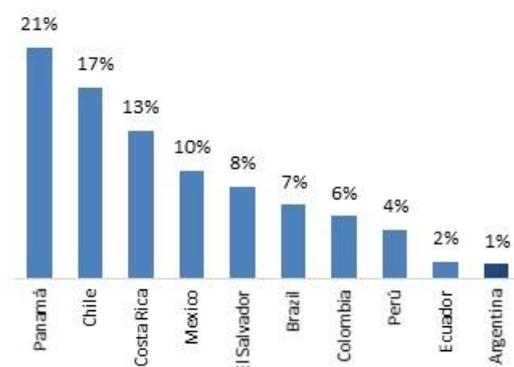
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

**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

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

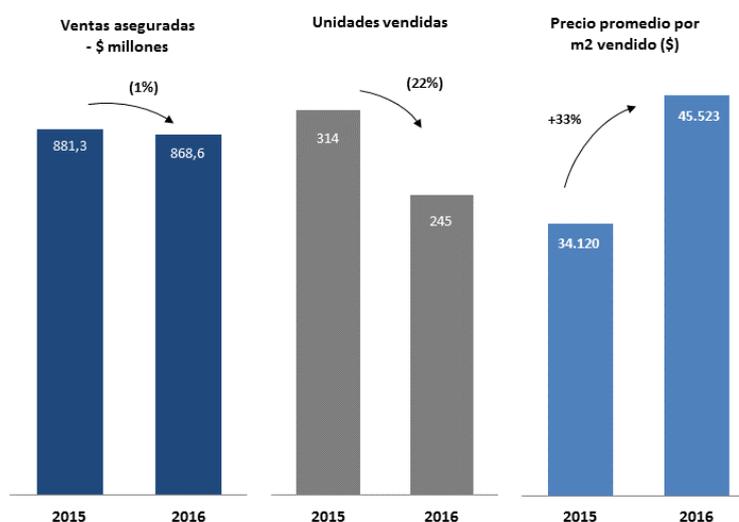
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En este contexto, la Sociedad se está preparando para realizar un aumento de capital, mediante la emisión de hasta 345.000.000 de acciones ordinarias a ser ofrecidas por suscripción pública en el país y/o en el exterior. Entre los objetivos de la misma 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 y/o de parques logísticos *premium*. Así es que nos encontramos gestionando activamente la adquisición de tierra para nuevos proyectos en el área metropolitana de Buenos Aires, con la intención de realizar el lanzamiento de nuevos proyectos en el futuro cercano.

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

III. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

Ventas Aseguradas



En un año marcado por un contexto macroeconómico desafiante, con medidas que se estiman beneficiosas a mediano/largo plazo pero que generaron en contraparte la interrupción de muchas decisiones de compra/inversión en 2016, las ventas aseguradas alcanzaron los \$869 millones, un 1% inferior al nivel de ventas del año 2015, principalmente afectadas por el menor stock de unidades, habiéndose agotado prácticamente los proyectos Forum Alcorta, Astor Palermo y Astor Núñez. Asimismo, las ventas en el proyecto Venice se vieron negativamente afectado por la medida cautelar (ya levantada) en la segunda mitad del 2016. Adicionalmente, las ventas aseguradas del año incluyen las unidades canjeadas para la adquisición del terreno donde se desarrollará Astor San Telmo. Por su parte, el precio por metro cuadrado aumentó en términos reales ya que la inflación CAC del ejercicio fue del 31%.

A continuación, se describe la actividad realizada durante el ejercicio 2016 en relación a los emprendimientos inmobiliarios que la Sociedad desarrolla o está comenzando a desarrollar:

Forum Alcorta

- Aprobaciones
 - Estamos aguardando el Certificado de Inspección del Agente Verificador de Obra 4 (en adelante "AVO 4") y el registro del expediente de instalación contra incendio.
 - Se está elaborando la documentación para iniciar el trámite de Horizontalidad.
- Avances
 - El proyecto se encuentra terminado en su totalidad, restando sólo trabajos de terminación en unidades pendientes de entrega y equipamiento de áreas comunes.
- Entrega de unidades
 - Hemos entregado en posesión el 98% de la Torre UNO, el 93% de la Torre DOS y el 75% del edificio TRES.
 - El esfuerzo comercial sigue dirigido a acciones de postventa y atención al cliente de las unidades ya entregadas.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Astor Palermo

- Aprobaciones
 - Estamos a la espera del Certificado de Inspección del AVO 4 y el registro de los planos de instalación electromecánica ya entregados.
 - El 27 de enero de 2017 se presentó el trámite de Horizontalidad.
- Entrega de unidades
 - Hemos entregado en posesión el 98% de las unidades del proyecto.

Astor Núñez

- Aprobaciones
 - Se está preparando la documentación gráfica para la presentación de Planos conforme a Obra de la torre, para solicitar la inspección del AVO 4.
 - El Agente Verificador de Obra 1 (en adelante "AVO 1") de la obra sobre la calle Vedia fue completado.
 - Se han realizado las conexiones a todos los servicios.
- Avances
 - Estamos realizando las últimas terminaciones en el entresuelo de la torre, las piscinas y los sectores posteriores a la planta baja.
 - Avanzan las tareas correspondientes a la obra sobre la calle Vedia.
- Comercialización
 - Habiendo comenzado en noviembre de 2016, ya se entregaron el 36% de las unidades del proyecto.
 - Continuamos la venta desde las oficinas de TGLT con equipo propio. Al cierre del ejercicio, habían 4 unidades y 37 cocheras en stock.

Venice

- Avances
 - Se finalizaron los trabajos de mampostería, instalaciones y revoques interiores. Asimismo, se muestran fuertes avances en cielorrasos suspendidos e instalación de carpinterías exteriores de aluminio. Se ha iniciado la colocación de las carpinterías interiores y de revestimientos en baños y cocinas. Se inició el montaje de las guías, perfiles y fijaciones en pasadizos para la colocación de ascensores. Finalmente, hemos iniciado la colocación de marcos y hojas en palieres.
 - Por su parte, en el edificio Falúas está finalizada la estructura y fachada de hormigón armado y se están terminando los trabajos de mampostería, instalaciones sanitarias, eléctricas y termodinámicas.
- Comercialización
 - Tras la reanudación de la obra, el plano comunicacional ha tomado nueva relevancia. Actualmente se trabaja sobre ejes orgánicos de comunicación, generando notas de prensa en medios informativos. Asimismo, se ha lanzado una nueva campaña digital orientada a poner en valor la propuesta comercial.

Metra Puerto Norte (Brisario)

- Aprobaciones
 - Servicio de electricidad: ha sido entregado por EPE el proyecto para las obras de suministro a MPN. Ya está en marcha la licitación, se recibirán las ofertas en febrero.
 - Servicio de gas natural: Litoral Gas (distribuidora local) modificó el proyecto constructivo de las obras de suministro, los trabajos comenzarán en febrero.
- Avances
 - La estructura de hormigón armado está finalizada, al cierre del informe restan el núcleo de ascensores y escalera en azotea y el recinto de la futura sub-estación eléctrica. Se terminaron las tareas de mampostería del 1º y 2º piso, y se avanza en el 3º.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- Están contratados y trabajando los siguientes gremios: sanitaria, electricidad, termomecánica, ascensores y carpintería de aluminio.
- Comercialización
 - La venta continúa realizándose desde el showroom a través de la inmobiliaria Lamelas, operando bajo nuestra coordinación.
 - Se ha incrementado la pauta digital tendiendo a la baja del costo por lead y la generación de nuevas audiencias. Asimismo, se han realizado cuatro eventos en el showroom con co-brandings, incluyendo el patrocinio de una carrera de 10K para 2.000 corredores el 27 de noviembre de 2016.

Proa (Brisario)

- Aprobaciones
 - Estudio de impacto ambiental: finalmente el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe nos indicó que dará una aprobación general del EIA del terreno ex FACA. Pondría como condicionante la presentación de estudios particulares de cada edificio a medida que avance el plan de desarrollo, tal como se hizo con Metra Puerto Norte Etapas 1 y 2.
- Comercialización
 - Continuamos trabajando en la definición de la estrategia comercial para lanzar el proyecto al público.

Forum Puerto del Buceo

- Aprobaciones
 - La Subestación eléctrica se encuentra energizada y se han firmado los contratos de servicios comunes, trámite que habilita la conexión de los medidores de apartamentos, a la espera que UTE conecte. Con esto, todos los servicios públicos están a disposición para el uso por parte de los propietarios.
- Avances
 - En la Etapa 1 se ha comenzado con la entrega en posesión de unidades; por una cuestión de orden se comenzó con las entregas en núcleos A, B, y C, entregando hasta el momento unas 22 unidades. Se espera comenzar durante el mes de febrero con las entregas de las unidades de los núcleos D y E. Durante el mes de febrero se comenzará también a poner en funcionamiento los amenities.
 - En la Etapa 2, la mampostería se encuentra en el nivel 6, los revoques de yeso en el 2do nivel, y los premarcos de aluminio en el nivel 3. Se está comenzando con la colocación de las aberturas de aluminio, y las instalaciones están trabajando en el 4to y 5to piso.
 - En la Etapa 3, se están colocando los pisos de madera en las unidades, así como colocando herrajes en las puertas y ventanas de aluminio. En los próximos días se comenzará a colocar la fachada ventilada.
- Comercialización y Entrega de unidades
 - Habiendo comenzado en noviembre de 2016, ya se entregaron 44 unidades de la primera etapa del proyecto (13% del total).
 - Continuamos vendiendo desde la oficina de ventas en el predio de obra, a través de nuestra fuerza de ventas, a la vez que mantenemos una relación estratégica con cuatro brokers locales: Meikle, Tizado, Foti y Ananikian.
 - Se realizó un evento de moda con la principal marca de diseño local para 500 personas y un ciclo de charlas en la unidad modelo denominado "Puntos de vista en FORUM, con el objetivo de atraer potenciales clientes al proyecto. Asimismo, se generaron alianzas con marcas de diseño, equipamiento y tecnología para ofrecer beneficios al momento de las posesiones. Finalmente, se está trabajando en la instalación de la señalética y las marquesinas.

Metra Devoto

- Aprobaciones
 - Se obtuvo la aprobación del estudio de impacto ambiental.
 - Estamos en últimas instancias para obtener aprobación de Planos. Únicamente resta presentación de nuevos requisitos que ya hemos cumplimentado.
- Comercialización

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- Continuamos trabajando en la definición de la estrategia comercial para lanzar el proyecto al público.

Astor San Telmo

- Aprobaciones
 - En enero de 2017 se obtuvo el registro de los planos de obra en la Municipalidad.
 - Se ha presentado el estudio de impacto ambiental para su aprobación.
- Comercialización
 - A mediados de noviembre del 2016 lanzamos el proyecto al mercado con la apertura de una oficina de ventas en el terreno. La fuerza de ventas está compuesta por vendedores de TGLT junto a la inmobiliaria Achával Cornejo, que aporta su experiencia de los últimos años en ese sub-mercado.
 - Se realizó una instalación en el edificio existente complementada con acciones en medios gráficos, digitales y de vía pública, alcanzando los objetivos de conversión esperados.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios**FORUM:**

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.487
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 378	Cocheras: 362
VPV total estimado (millones de \$)	426,5	1.137,9	US\$ 154,6
VPV lanzado (millones de \$)	426,5	1.137,9	US\$ 154,6
Superficie vendida al 31/12/16 (m2)	52.639	39.763	35.366
% del total lanzado	100%	100%	73%
Unidades vendidas al 31/12/16	452	154	238
% del total lanzado	100%	100%	70%
Otras unidades vendidas al 31/12/16	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 357	Cocheras: 197
Ventas aseguradas al 31/12/16 (millones de \$)	426,5	1.111,0	US\$ 90,8
% del total lanzado	100%	98%	59%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	-	80,4	US\$ 14,2
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	62%
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	70%
Etapas	Posventa	Posventa	En construcción Etapas 2 y 3 – Entrega Etapa 1

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ASTOR:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, 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	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 274 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	390,3	580,9	1.306,7
VPV lanzado (millones de \$)	390,3	580,9	1.306,7
Superficie vendida al 31/12/16 (m2)	14.763	19.975	9.022
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	31%
Unidades vendidas al 31/12/16	210	294	145
<i>% del total lanzado</i>	100%	99%	33%
Otras unidades vendidas al 31/12/16	Cocheras residenciales: 183 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 237 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 113
Ventas aseguradas al 31/12/16 (millones de \$)	383,7	538,4	318,5
<i>% del total lanzado</i>	98%	93%	24%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	21,7	151,5	280,7
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	93%	-
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	94%	-
Etapas	Posventa	Entrega	Venta

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

COMPLEJOS URBANÍSTICOS Y METRA:

Proyecto	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (Etapa 1)
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	18.288	68.613	65.166	53.053
Unidades vendibles	338	1299	510	639
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 738 Amarras: 76
VPV total estimado (millones de \$)	920,1	2.842,0	3.030,6	2.396,8
VPV lanzado (millones de \$)	920,1	936,5	-	1.270,7
Superficie vendida al 31/12/16 (m2)	1.122	14.126	-	21.250
<i>% del total lanzado</i>	6%	63%	-	62%
Unidades vendidas al 31/12/16	18	272	-	312
<i>% del total lanzado</i>	5%	64%	-	67%
Otras unidades vendidas al 31/12/16	Cocheras: 13	Cocheras: 175	-	Cocheras: 284 Amarras: 18
Ventas aseguradas al 31/12/16 (millones de \$)	43,9	407,4	-	560,1
<i>% del total lanzado</i>	5%	44%	-	44%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	7,0	27,7	-	74,8
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	11%	-	44%
Avance de construcción al 31/12/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	11%	-	45%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción – Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción – Etapa 1

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

IV. OTRAS TRANSACCIONES RELEVANTES**Emisión de Obligaciones Negociables durante el año 2016**

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

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

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

Reforma del Estatuto Social

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

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Absorción de pérdidas

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

Aumento de Capital y emisión de opciones de acciones

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

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 Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

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, las mismas siendo: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad en acciones de 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\$20,00 (Reales veinte) para su cancelación. En la hipótesis de que no existiera adhesión de los Tenedor de los BDRs de la Sociedad en cualquiera de las Opciones citadas anteriormente, se efectuaría un rescate a través de la Central Depositaria del BM&FBOVESPA.

Habiendo finalizado el proceso de recompra el día 26 de enero de 2017, BM&FBOVESPA emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, 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.

Suspensión temporal de obra de Venice por medida cautelar

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

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

Adquisición de inmueble en San Telmo, Ciudad de Buenos Aires

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

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

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

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

Venta de propiedad de inversión

Con fechas 25 de noviembre y 20 de diciembre de 2016, TGLT transfirió la propiedad del 11,66% indiviso y 20% indiviso respectivamente de un inmueble, con todo lo edificado en él, sito en el barrio de Belgrano, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, oportunamente adquirido durante 2014 como propiedad de inversión. La operación fue realizada por precio total de U\$S 9.181.400.

Acuerdo con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. sobre Proyecto Astor Caballito

Considerando el estado de situación del amparo que recae sobre el inmueble con frente en la calle Mendez de Andes 621/625/639/653/659 entre Rojas y Colpayo, Caballito (el "Inmueble"), el 30 de diciembre de 2016, TGLT S.A. e IRSA Inversiones y Representaciones S.A. firmaron un acuerdo para el otorgamiento de una escritura de distracto respecto al mismo, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones previas.

Oferta de compra sobre inmueble

El 11 de enero de 2017, TGLT realizó una oferta por la compra de un inmueble para la realización de un proyecto inmobiliario situado en la localidad de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires. Dicha oferta quedó aceptada con fecha 17 de febrero de 2017 mediante la integración de un depósito de USD 300.000 en concepto de reserva.

Cambio estratégico en Venice y nuevo criterio de valuación del terreno

En el mes de diciembre de 2016 el Directorio de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo principal de la Sociedad en la subsidiaria Marina Rio Lujan, que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico a 52.772,70 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 \$106.994.750 fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

El 26 de diciembre de 2016 Marina Rio Lujan S.A. pudo realizar una medición fiable de esta inversión a valor razonable, reconociendo el resultado generado por dicha medición dentro del presente ejercicio por un importe de \$ 701.806.250, (impacto en resultados neto del Impuesto a las Ganancias \$456.174.061). La medición realizada está basada en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

V. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Empleados	89	94	95	79	75

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Información relativa a la evolución de ventas:

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	MDV	AST	Total
Unidades comercializadas											
Trimestre terminado el 31.12.16	-	-	-	-	1	2	10	(2)	1	18	30
Trimestre terminado el 31.12.15	-	7	2	-	8	18	6	2	-	32	75
Trimestre terminado el 31.12.14	-	1	3	-	7	13	27	17	3	-	71
Trimestre terminado el 31.12.13	8	3	4	(2)	32	43	10	158	-	-	256
Trimestre terminado el 31.12.12	24	9	4	-	2	8	15	-	-	-	62
En el año terminado el 31.12.16	-	7	5	-	46	33	27	11	3	113	245
En el año terminado el 31.12.15	2	19	15	-	55	90	58	31	12	32	314
En el año terminado el 31.12.14	6	8	17	-	49	45	43	72	3	-	243
En el año terminado el 31.12.13	18	21	30	(27)	99	65	50	158	-	-	414
En el año terminado el 31.12.12	64	23	48	94	22	42	56	-	-	-	349
Acumulado al 31.12.16	452	154	210	19	294	312	238	272	18	145	2.114
Ventas aseguradas (1)											
Ventas del periodo											
Trimestre terminado el 31.12.16	-	4.990.518	-	-	7.877.330	3.537.438	73.285.325	(3.660.457)	2.033.713	64.981.357	153.045.223
Trimestre terminado el 31.12.15	-	106.643.906	10.867.411	-	36.311.749	33.587.450	54.679.405	6.874.237	2.948.426	37.018.842	288.931.425
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
Trimestre terminado el 31.12.13	12.459.151	26.492.377	12.653.204	1.329.619	42.390.113	71.184.926	19.877.466	131.768.217	-	-	318.155.073
Trimestre terminado el 31.12.12	29.844.483	40.762.272	8.606.259	-	1.942.207	6.637.512	32.474.130	-	-	-	120.266.863
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	7.040.394	280.714.691	868.556.863
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	19.855.672	37.018.842	881.298.381
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
En el año terminado el 31.12.13	22.065.391	172.951.121	61.447.329	(17.713.538)	119.997.617	95.319.257	102.619.029	131.768.217	-	-	688.454.423
En el año terminado el 31.12.12	54.202.988	90.036.926	63.669.639	48.817.416	14.895.587	27.731.666	83.371.162	-	-	-	382.725.384
Ajustes sobre ventas de períodos anteriores (2)											
Trimestre terminado el 31.12.16	-	-	2.566.020	-	(1.351.375)	(6.617.367)	49.957.128	277.678	-	-	44.832.084
Trimestre terminado el 31.12.15	-	1.007.212	(1.402.547)	-	3.015.970	6.206.801	-	43.328.543	1.109.016	-	53.264.995
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)
Trimestre terminado el 31.12.13	7.511.639	28.961.511	26.567.960	5.064.260	8.766.027	47.365.643	92.822.525	-	-	-	217.059.565
Trimestre terminado el 31.12.12	2.777.846	18.915.233	3.077.941	11.313.691	1.850.129	3.197.930	3.860.199	-	-	-	44.992.969
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	6.269.876	808.794	475.674.040
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	6.992.087	-	171.083.420
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	-	-	137.965.522
En el año terminado el 31.12.13	(18.600.604)	24.783.340	65.029.207	5.052.096	15.983.903	50.679.437	106.303.984	-	-	-	249.231.363
En el año terminado el 31.12.12	36.677.638	42.879.083	46.513.418	14.902.918	4.745.075	5.494.352	8.547.343	-	-	-	159.759.827

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	MDV	AST (*)	Total
Ventas totales											
Trimestre terminado el 31.12.16	-	4.990.518	2.566.020	-	6.525.955	(3.079.929)	123.242.453	(3.382.780)	2.033.713	64.981.357	197.877.307
Trimestre terminado el 31.12.15	-	107.651.117	9.464.864	-	39.327.719	39.794.250	54.679.405	50.202.780	4.057.442	37.018.842	342.196.420
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	6.149.771	-	141.643.739
Trimestre terminado el 31.12.13	19.970.790	55.453.888	39.221.164	6.393.879	51.156.140	118.550.569	112.699.991	131.768.217	-	-	535.214.638
Trimestre terminado el 31.12.12	32.622.329	59.677.505	11.684.200	11.313.691	3.792.336	9.835.442	36.334.329	-	-	-	165.259.832
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	13.310.269	281.523.484	1.344.230.903
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	26.847.760	37.018.842	1.052.381.801
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	6.149.771	-	749.254.297
En el año terminado el 31.12.13	3.464.787	197.734.461	126.476.536	(12.661.442)	135.981.520	145.998.694	208.923.013	131.768.217	-	-	937.685.786
En el año terminado el 31.12.12	90.880.626	132.916.009	110.183.057	63.720.334	19.640.662	33.226.018	91.918.505	-	-	-	542.485.211
Acumulado al 31.12.16	426.532.213	1.110.963.775	383.670.923	2.951.124	538.395.025	560.100.437	1.437.631.718	407.415.204	43.870.404	318.542.326	5.230.073.150

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

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0.94	1.03	1,09	1,21	1,21
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0.09	0.06	0,10	0,14	0,27
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.21	0.07	0,15	0,14	0,14
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	0.98	(0.25)	(0,06)	(0,19)	(0,36)

TGLT Individual

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0.96	0.95	1,02	1,38	1,23
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0.07	0.10	0,18	0,31	1,02
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.22	0.26	0,29	0,28	0,48
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	0.04	(0.29)	(0,08)	(0,19)	(0,37)

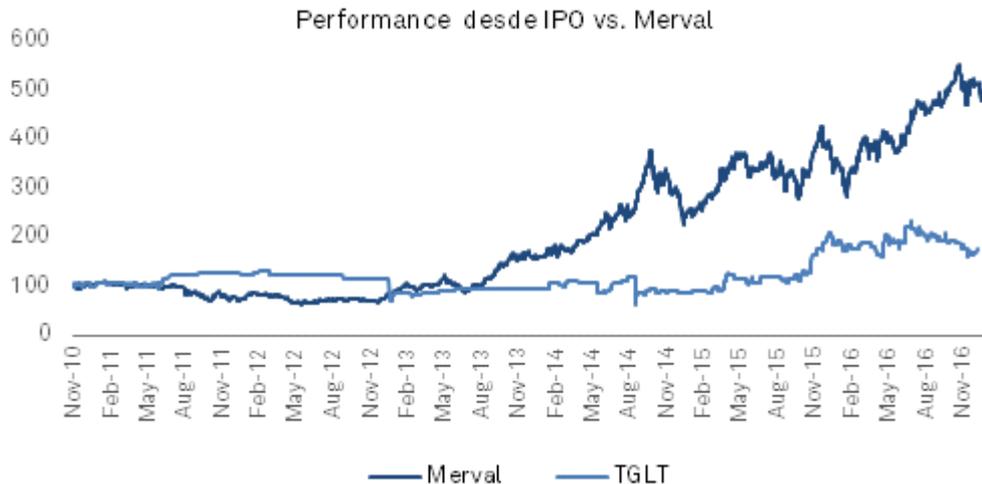
VII. MERCADO DE CAPITALES**Performance de la acción de TGLT S.A.**

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cotizó \$15,0 por acción al 31 de diciembre de 2016. El volumen operado promedio por día fue de 1.926 acciones diarias y una presencia en el 54% de los días operados durante 2016.



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

**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.

A continuación se resumen las condiciones de emisión de las obligaciones negociables vigentes de la Sociedad:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Clase IX	Clase X	Clase XII
Fecha de emisión	12 de mayo de 2015	23 de febrero de 2016	22 de julio de 2016
Monto emitido	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Moneda de pago	Pesos	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	Badlar Privada + 649 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	12 de mayo de 2018	23 de agosto de 2017	23 de enero de 2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales desde el 12 de agosto de 2017	2 pagos consecutivos iguales desde el 23 de mayo 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		

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Activo corriente	3.930.629.497	3.505.155.827	2.670.710.277	2.131.144.863	1.483.771.220
Activo no corriente	1.043.260.101	247.688.643	474.106.887	337.220.571	232.588.081
Total del activo	4.973.889.598	3.752.844.470	3.144.817.164	2.468.365.434	1.716.359.301
Pasivo corriente	4.172.460.544	3.412.653.361	2.454.385.084	1.761.058.106	1.221.791.917
Pasivo no corriente	399.988.451	125.072.574	406.872.198	405.254.288	128.566.582
Total del pasivo	4.572.448.995	3.537.725.935	2.861.257.282	2.166.312.394	1.350.358.499
Atribuible a los propietarios de la controladora	147.742.168	172.124.894	238.025.268	262.897.301	318.320.133
Atribuible a los propietarios no controladores	253.698.435	42.993.641	45.534.614	39.155.739	47.680.669
Total del patrimonio neto	401.440.603	215.118.535	283.559.882	302.053.040	366.000.802
Total del pasivo y patrimonio neto	4.973.889.598	3.752.844.470	3.144.817.164	2.468.365.434	1.716.359.301

El Activo Corriente al 31 de diciembre de 2016 se incrementó en \$425,5 millones durante el año, impulsado por la construcción de Forum Puerto del Buceo, Astor Núñez, Venice y Metra Puerto Norte, que sumaron \$844,1 millones al inventario, lo cual fue parcialmente compensado por las entregas de Forum Alcorta, Astor Palermo, Astor Núñez y Forum Puerto del Buceo (los últimos dos comenzando a fines de 2016) por \$642,1 millones. Adicionalmente, en el ejercicio se sumó al inventario la propiedad donde se desarrolla Astor San Telmo por \$174,2 millones y se dio de baja la propiedad donde se desarrollaba el proyecto Astor Caballito por \$115,3 millones. En el rubro Otros créditos se observan incrementos de \$43,6 millones en créditos por Impuesto al valor agregado y \$35 millones de Anticipos a proveedores de obra, ambos conceptos principalmente relacionados con operaciones en moneda extranjera originadas por el proyecto Forum Puerto del Buceo. Finalmente también existe un incremento de \$29,5 millones por un crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión. El rubro Otros activos se incrementó por \$76,5 millones como consecuencia de la reclasificación de activos por el acuerdo sobre el inmueble donde se desarrolla Astor Caballito.

Por su parte, el Activo no corriente se vio incrementado en \$795,6 millones, originado principalmente por el aumento del valor de

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Propiedades de inversión por \$831,2 millones, dado casi exclusivamente por la reclasificación a Propiedades de inversión de ciertos macrolotes del proyecto Venice, los cuales fueron consecuentemente valuados por el método de Valor Neto de Realización.

El Pasivo corriente se vio incrementado en \$1.034,7 millones, explicado mayormente por la suba en Anticipos de clientes por \$680,4 millones, en Préstamos por \$202,5 millones y en Deudas comerciales por \$117,3 millones. Respecto de los préstamos, se han repagado totalmente los préstamos a la construcción de Forum Alcorta y Astor Núñez, mientras que hubieron nuevos desembolsos para la las obras de Forum Puerto del Buceo (\$190,8 millones) y Venice (\$16,9 millones). Asimismo, se han repagado \$122,6 millones en obligaciones negociables y se han emitido las clases X (\$96,9 millones) y XII (\$96,7 millones). En cuanto a las deudas comerciales se vieron afectadas por la reclasificación del pasivo por el terreno de Astor Caballito (\$44,0 millones) que antes se encontraba en saldos con partes relacionadas y, el resto se debe al fuerte crecimiento en el inventario antes mencionado.

Estructura patrimonial - TGLT individual

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Activo corriente	1.765.233.332	1.344.144.453	1.117.606.274	809.237.148	329.001.985
Activo no corriente	494.047.840	474.020.692	451.404.274	314.531.325	301.912.428
Total del activo	2.259.281.172	1.818.165.145	1.569.010.548	1.123.768.473	630.914.413
Pasivo corriente	1.841.212.116	1.411.077.128	1.090.953.907	585.572.820	267.443.426
Pasivo no corriente	270.326.888	234.963.123	240.031.373	275.298.352	45.150.854
Total del pasivo	2.111.539.004	1.646.040.251	1.330.985.280	860.871.172	312.594.280
Total del patrimonio neto	147.742.168	172.124.894	238.025.268	262.897.301	318.320.133
Total del pasivo y patrimonio neto	2.259.281.172	1.818.165.145	1.569.010.548	1.123.768.473	630.914.413

El Activo corriente al 31 de diciembre de 2016 se incrementó en \$441,1 millones en el año, lo que se explica en su mayoría por el aumento neto en Inventarios de \$174,1 millones dado por el avance en las obras de Astor Núñez y Metra Puerto Norte, junto con la adquisición del terreno de Astor San Telmo, que a su vez fueron contrarrestados por las entregas en Forum Alcorta, Astor Palermo y Astor Núñez, comenzando a fines de año. Por su parte, el Activo no corriente se incrementó en \$20,0 millones, principalmente por el crecimiento en \$60,2 millones en Inversiones permanentes, \$28,0 millones en Activos por impuestos y \$22,4 millones en Propiedades de inversión, contrarrestado por la cancelación del saldo de Créditos con partes relacionadas por \$90,7 millones.

El incremento en el Pasivo por \$465,5 millones por su parte se explica principalmente por el aumento en Anticipos de clientes de \$542,5 millones, en Préstamos por \$43,2 millones y por \$85,1 millones en Deudas comerciales (que incluyen \$44 millones de acreedores por compra de inmueble en moneda extranjera); contrarrestado por una reducción importante en Saldos con partes relacionadas de \$300,8 millones por la entrega de las unidades en canje al dueño anterior del terreno ASP.

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Grupo

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Resultado operativo	(196.581.801)	13.927.067	(40.321.054)	(190.984.648)	(161.404.790)
Otros gastos	(573.087)	(383.313)	(450.551)	(487.345)	(550.002)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(5.166.955)	(34.281.821)	(39.195.073)	(27.505.349)	(68.653.253)
Ingresos financieros	11.028.950	45.117.460	97.366.655	168.082.703	23.446.156
Costos financieros	(108.654.489)	(82.579.088)	(40.154.554)	(26.212.913)	(19.080.020)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	757.895.460	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	824.597	198.209	8.621.645	.922.632	255.992
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	458.772.675	(58.001.486)	(14.132.932)	(71.184.920)	(225.985.917)
Impuesto a las Ganancias	(232.470.830)	10.378.684	(3.687.354)	6.809.234	68.459.551
Resultado del período	226.301.845	(47.622.802)	(17.820.286)	(64.375.686)	(157.526.366)
Otro resultado integral	(16.596.365)	(20.823.545)	(672.872)	427.924	(505.907)
Resultado integral total del período	209.705.480	(68.446.347)	(18.493.158)	(63.947.762)	(158.032.273)
Resultado atribuible a:					
Propietarios de la controladora	(11.819.798)	(65.900.374)	(19.385.810)	(55.422.832)	(142.987.337)
Participaciones no controladoras	221.525.278	(2.545.973)	892.652	(8.524.930)	(15.044.936)

Bajo NIIF la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondiente costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. TGLT se encuentra actualmente en plena fase de crecimiento, habiendo entregado 38 unidades del proyecto Forum Alcorta (25% del proyecto total), 46 unidades del proyecto Astor Palermo (22% del proyecto total), 104 unidades de Astor Núñez (35% del proyecto total) y 44 unidades de Forum Puerto del Buceo (13% del total). Estas entregas generaron un resultado bruto positivo de \$60,3 millones.

El Resultado operativo incluye, por otra parte, los impuestos relacionados con las ventas (básicamente I.B.B.) como así también todos los gastos de comercialización y administrativos necesarios para dar soporte a la estructura de la Compañía. Durante todo el año la Compañía, para acompañar el crecimiento en el nivel de actividad, realizó grandes inversiones en esfuerzos de ventas y campañas de

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

marketing para todos sus proyectos.

El Resultado financiero negativo que se refleja por \$102,8 millones corresponde en su mayoría al pago de intereses de las Obligaciones Negociables y a la porción de los préstamos a la construcción que no han sido activados en Inventario dado el grado de avance de los proyectos.

El mayor impacto positivo en el estado de resultados por \$757,9 millones se generó por la valuación a Valor neto de realización de los macrolotes de Venice que fueron reclasificados como Propiedad de inversión durante el presente ejercicio (Ver sección: Otras transacciones relevantes, para mayor detalle).

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT individual

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Resultado operativo	(161.068.706)	(46.081.545)	(59.769.465)	(39.381.782)	(60.866.746)
Resultado de inversiones permanentes	171.195.058	9.559.453	10.411.136	(42.830.269)	(85.586.286)
Otros gastos	(459.810)	(316.104)	(375.942)	(466.558)	(528.498)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(7.181.414)	(3.595.260)	(16.569.108)	(1.496.818)	(11.312.399)
Ingresos financieros	10.812.380	7.464.403	52.124.076	49.893.158	11.634.905
Costos financieros	(66.958.047)	(30.186.707)	(19.839.607)	(8.663.437)	(5.343.222)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	56.089.210	-			
Otros ingresos y egresos, netos	6.890.485	(1.897.563)	1.064.331	(10.840.206)	(2.684.479)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	9.319.156	(65.053.323)	(32.954.579)	(53.785.912)	(154.686.725)
Impuesto a las Ganancias	(4.542.589)	19.976.494	14.241.641	(2.064.844)	12.205.295
Resultado del ejercicio	4.776.567	(45.076.829)	(18.712.938)	(55.850.756)	(142.481.430)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(16.596.365)	(20.823.545)	(672.872)	427.924	(505.907)
Resultado integral total del ejercicio	(11.819.798)	(65.900.374)	(19.385.810)	(55.422.832)	(142.987.337)

Se han entregado 38 unidades del proyecto Forum Alcorta (25% del proyecto total), 46 unidades del proyecto Astor Palermo (22% del proyecto total) y 104 unidades de Astor Núñez (35% del proyecto total).

Los mayores resultados positivos tienen origen en el incremento del resultado de Inversiones permanentes por un total de \$171,2 millones, influido principalmente por la por la valuación a valor neto de realización de los macrolotes de Venice que fueron reclasificados como Propiedad de inversión durante el presente ejercicio. Asimismo, el resultado por valuación de las propiedades de inversión de TGLT generó un resultado positivo de \$56,1 millones.

Dentro del Resultado operativo, los gastos de comercialización y administración alcanzaron los \$162,8 millones. Dentro de estos rubros los se destacan incrementos en impuestos de Sellos e Ingresos Brutos por la venta de una propiedad de inversión, y gastos de venta y posventa que se han incrementado por la cantidad de unidades entregadas durante el ejercicio. Asimismo se incluye dentro de esta línea el gasto correspondiente a la estructura operativa de la Sociedad.

La Sociedad obtuvo un resultado financiero negativo por \$63,3 millones, que se adjudican en su mayoría al pago de intereses por las Obligaciones Negociables y préstamos.

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(311.135.672)	(21.975.710)	(112.570.857)	(111.263.047)	(93.292.463)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	55.747.562	(4.567.191)	(38.104.796)	(2.773.203)	(7.166.651)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	243.997.590	64.324.883	85.515.183	176.383.789	79.358.789
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	(11.390.520)	37.781.982	(65.160.470)	62.347.539	(21.100.325)

En el año 2016 se utilizaron \$152,7 millones en las Actividades operativas. Los Anticipos de clientes recibidos en el ejercicio (\$680,4 millones) proporcionaron la mayor parte de la financiación operativa, siendo la variación neta en inventarios (\$658,1 millones) la principal erogación.

Los fondos utilizados por Actividades de inversión corresponden mayormente a los \$56,1 millones ingresados que corresponden a lo cobrado por venta de propiedades de inversión en construcción.

En el transcurso del año se obtuvo una financiación neta de \$243,9 millones, principalmente nuevos desembolsos para la las obras de Forum Puerto del Buceo (\$190,8 millones) y Venice (\$116,9 millones). Asimismo, la variación neta de préstamos en TGLT disminuyó

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

\$40,3 millones.

La reducción en el saldo de efectivo y equivalentes de \$11,4 millones en 2016 produjo un saldo final al cierre del ejercicio de \$81,1 millones.

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(99.560.167)	(50.629.412)	(58.132.624)	(58.763.411)	(104.994.295)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	55.840.734	(3.486.772)	(37.316.218)	(2.901.671)	(4.631.056)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	30.672.513	34.393.494	38.773.337	97.028.580	85.085.662
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	(13.046.920)	(19.722.690)	(56.675.505)	35.363.498	(24.539.689)

En el año 2016 se utilizaron \$48,2 millones en Actividades operativas. Los Anticipos de clientes recibidos en el ejercicio (\$424,9 millones) proporcionaron la mayor parte de la financiación operativa, siendo la disminución de Deudas con partes relacionadas (\$326,0 millones) y la variación neta en Inventarios (\$312,1 millones) las principales erogaciones.

Los usos anteriormente descriptos fueron financiados en su mayoría mediante la obtención de fondos externos por préstamos bancarios y obligaciones negociables (\$43,2 millones).

La disminución en el saldo de Efectivo y equivalentes de \$13,1 millones en 2016 produjo un saldo final al cierre del ejercicio de \$12,9 millones.

IX. RELACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

a) Al 31 de diciembre de 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:

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
CRÉDITOS POR VENTAS		
AGL Capital S.A.	258.986	2.308.410
Accionistas personas físicas	90.367	74.056
	349.353	2.382.466
OTROS CRÉDITOS		
Accionistas personas físicas	2.505.432	2.130.741
Otros accionistas	3.543.512	3.439.061
	6.048.944	5.569.802
Total Créditos con partes relacionadas	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	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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	2.246.792	757.996
Accionistas personas físicas	Cobros por venta de Unidades Funcionales	2.724.901	975.374
Directores	Cobros por venta de Unidades Funcionales	2.660.194	3.315.339
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	210.094	117.696
Otros accionistas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	253.451	125.153
Totales		1.718.540	5.291.558

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida) Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Ingreso por servicios prestados	258.986	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(10.245.405)	26.552
Accionistas personas físicas	Ingreso por entrega de unidades		541.837
Otros accionistas	Créditos incobrables	(733.887)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Ingreso por entrega de unidades	29.292.123	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Baja de ajustes pasivos a valor razonable	248.234.225	-
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	-	3.312.687
Directores	Honorarios	(2.189.485)	(2.255.820)
Totales		286.212.390	1.625.256

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Remuneraciones y cargas sociales	12.156.960	13.133.481
Cargas sociales	2.066.881	2.106.005
Total	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.

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

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

X. GOBIERNO CORPORATIVO

Políticas de Gobierno Corporativo

La Compañía cumple con la Ley de Sociedades Comerciales de la República Argentina Nro. 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Oferta Pública 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
- Derechos de adquisición preferente (“tag-along rights”) para accionistas minoritarios
- Oferta pública de adquisición obligatoria en caso de adquisición del 40% de las acciones por parte de una persona o grupo de empresas

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° 17.811, 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.

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 Presidente. El Presidente 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	Director General	20 de septiembre de 2005
Alejandro Belio	Director de Operaciones	18 de enero de 2010
Rodrigo Lores Arnaiz	Director Financiero, Procesos y Sistemas y RRHH	17 de julio de 2006 (*)

(*) Fue designado como Director Financiero a partir del 9 de febrero de 2017, cuando el Sr. Rafael Soto presentó su renuncia al cargo para incorporarse a un emprendimiento en el sector tecnológico-financiero.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

objetivos financieros y operativos, y un plan de opciones. Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, 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 directores 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 de Accionistas y en la Reunión de Directorio de la Sociedad, celebradas ambas el día 14 de abril de 2016, 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
Fernando Iván Jasnís	Director titular	No independiente
Ralph Faden Reynolds	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
Donald Stoltz III	Director suplente	No independiente
Rafael Ignacio Soto	Director suplente	No independiente
Andrew Hall Cummins	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 SLL 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.

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.

Fernando Iván Jasnís El Sr. Jasnís es Director Titular del Directorio de TGLT y es *Senior Portfolio Manager* en Explorador Capital Management, LLC, una compañía de gestión de inversiones con sede en San Pablo, Brasil. Se incorporó a Explorador en 2004 como analista de *research*, y se convirtió en *Portfolio Manager* en 2006. Antes de unirse a Explorador, Fernando trabajó para Citigroup en Buenos Aires como analista financiero y como Director de proyectos. Fernando tiene un MBA de la Universidad de California en Berkeley, y un título de Ingeniería Industrial en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA). Es miembro del CFA Institute.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Ralph Faden Reynolds El Sr. Reynolds es Director Titular de TGLT y co-fundador y Presidente de Bienville. Se centra en la planificación estratégica, la generación de ideas de inversión, implementación y gestión de riesgos sobre los fondos y negocios de la firma. Antes de Bienville, Ralph fue co-fundador y Director de inversiones de Carlyle Blue Wave, Director internacional de capital y operaciones de trading en el Deutsche Bank, Presidente y gerente ejecutivo en NatWest Securities, Director gerente de Morgan Stanley, y Director de O'Connor & Associates. Durante su carrera, Ralph ha trabajado en Nueva York, Chicago, Tokio y Londres. Su experiencia en Directorios incluye el Mercado Internacional de Valores, la Escuela de Enfermería de la Universidad de Pennsylvania, Presbiterio del sur de Nueva Inglaterra y la Academia de Greenwich. Ralph obtuvo un MBA de la Universidad de Chicago y una licenciatura en economía de la Universidad de Pennsylvania.

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.

Donald Stoltz III El Sr. Stoltz es Director Suplente de TGLT. Se unió a Bienville en 2009 y es Socio de la firma, desempeñándose como Director de operaciones de la empresa y Jefe de Operaciones. Donald tiene más de una década de experiencia en comercio, operaciones y gestión de riesgo de *portfolios*. Antes de Bienville, Donald trabajó como *trader* inmobiliario en First New York Securities LLC y también se desempeñó como vicepresidente del JP Morgan, donde trabajó en diversas funciones, incluida la negociación de derivados de capital, ventas institucionales, swaps de tipo de cambio y comercialización de divisas. Donald tiene más de una década de experiencia en comercio, operaciones y gestión de riesgos de cartera de inversión. Donald es co-presidente del comité de inversión en Temple B'nai Jeshurun en Short Hills, Nueva Jersey. Se graduó de Licenciado en Administración especializado en Economía en la Universidad Estatal de Pensilvania. Nativo de Mississauga, Ontario, Donald reside en Livingston, Nueva Jersey.

Rafael Ignacio Soto El Sr. Soto es Director Suplente del Directorio, y actualmente forma parte de un emprendimiento en el sector tecnológico-financiero. Anteriormente, se desempeñó como Director de Finanzas y Responsable de Relaciones con el Mercado en TGLT, desde febrero de 2012 hasta febrero 2017. Previamente, trabajó como Gerente de Planificación y Relaciones con inversores. Antes de unirse a TGLT en 2009, trabajó en la división de banca de inversión de Credit Suisse en Nueva York. También se desempeñó en las áreas de finanzas y mercado de capitales en BBVA Banco Francés y Telefónica Argentina. El Sr. Soto es economista con un título de la Universidad de San Andrés y obtuvo un MBA en Harvard Business School. Además, es Chartered Financial Analyst por el CFA Institute.

Andrew Hall Cummins El Sr. Cummins es Director Suplente de TGLT y es el Fundador y Director de Inversiones de Explorador Capital Management, LLC, una compañía de administración de inversiones con sede en San Pablo, Brasil. Andrew fundó Explorador en 1996 y desde entonces se ha especializado en inversiones de *Equity* en América Latina. La firma administra capital de entidades y familias de alto poder adquisitivo de los Estados Unidos, Europa y América del Sur. Andrew se ha desempeñado como Director de varias compañías públicas listadas en los mercados financieros de Brasil y Chile. Entre 1992 y 1995, Andrew trabajó la administradora de carteras que sería la predecesora de Ashmore EMM, una firma focalizada en *equity* de mercados emergentes, con sede en Washington DC. Entre 1988 y 1990, Andrew trabajó para JMB Realty Corporation como *Associate* en el área de *Real Estate private equity*. Andrew tiene un *Bachelor of Science* de la Universidad de California, Berkeley y posteriormente obtuvo un MBA en Harvard Business School.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 sueldos y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de los Directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de nuestros Directores se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley de Sociedades Comerciales 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 de Sociedades Comerciales, 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 la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas celebrada el día 14 de abril de 2016 es la siguiente:

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Mariano González	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Pablo Di Iorio	Síndico	Abogado	Suplente
Tomás Insausti	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 Mariano González, Pablo Di Iorio, Ignacio Arrieta y Tomás Insausti, 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;

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- 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 federales, estatales 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 y Metra Devoto son proyectos que ponen de relieve la importancia que le damos a estos principios. Sus diseños toman en consideración factores estéticos y de diseño en adición a una perfecta interacción de cada proyecto con el barrio y la ciudad en la que está ubicado, al tener estos 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.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 telefónica 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.

XI. 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 todos 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 operación, 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 de Sociedades Comerciales 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:

- (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, 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.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

XII. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO

Al 31 de diciembre de 2016, TGLT presenta un capital de trabajo negativo de \$ 241.831.047.

Los Accionistas le han manifestado a la Dirección sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente al 31 de diciembre de 2016, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

XIII. 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 13 de marzo de 2017.

EL PRESIDENTE

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 2016.

PRINCIPIO I: TRANSPARENTAR LA RELACION ENTRE LA EMISORA, EL GRUPO ECONÓMICO QUE ENCABEZA Y/O INTEGRA 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 integra 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) 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 de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificatorias ("LSC") y en el Estatuto Social, el máximo órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar en el ámbito comprendido en el objeto social, cualesquiera actos o negocios jurídicos de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo aquellos reservados por la LSC 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 LSC. 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 LSC, 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 2017.

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 Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 el inciso 1º y 2º del artículo 234 de la LSC.

Para este ejercicio el Directorio no realizó un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1 y II.1.2, pero lo realizará para el informe que corresponda al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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 Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

III.5 El Órgano de Administración comunica sobre los resultados de la supervisión de la gestión de riesgos realizada

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 serán 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 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.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no considera necesario un reglamento que regule el funcionamiento de las Asambleas, dado que cumple íntegramente con

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Se analizará la posibilidad de incorporar dicha recomendación en el futuro.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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, explicitar 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.

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 2016, los tres accionistas mayoritarios tienen una participación del 47% del capital social, mientras que el porcentaje restante (53%) 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 rija 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Aplica lo mencionado en la Recomendación V.6.2.

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 empresarial (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)

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 descritas 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. En este sentido, se prevé su aceptación por todos los destinatarios mediante una declaración de conocimiento y compromiso.

A la fecha del presente informe, el “Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT” ha sido comunicado a los destinatarios y se encuentra en vigencia.

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.

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Grado de Cumplimiento: Total

El encargado de auditoría interna y el coordinador de aplicación 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://talt.com/Denuncia>.

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 LSC 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.

EI PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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 12 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2016

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 9 de agosto de 2016. Ver Nota 44 a los estados financieros individuales.

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

Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
 Síndico

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

Federico Nicolás Weil
 Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	84.278.114	95.073.323
Créditos por ventas	6	21.390.833	31.119.108
Otros créditos	7	327.144.574	265.525.202
Créditos con partes relacionadas	30	6.398.297	7.952.268
Otros activos	39	24.779.680	-
Inventarios	8	3.466.637.999	3.105.485.926
Total del activo corriente		3.930.629.497	3.505.155.827
Activo no corriente			
Otros créditos	7	886.520	829.405
Propiedades de inversión	41	876.630.575	45.424.451
Propiedades, planta y equipo	9	8.273.916	9.849.355
Activos intangibles	10	967.785	1.245.509
Activos por impuesto diferido	11	75.749.069	78.894.319
Plusvalía	12	80.752.236	111.445.604
Total del activo no corriente		1.043.260.101	247.688.643
Total del activo		4.973.889.598	3.752.844.470
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	13	525.504.434	408.190.892
Préstamos	14	594.576.664	392.037.742
Remuneraciones y cargas sociales	15	15.026.370	19.789.322
Pasivos por impuestos	16	4.135.987	7.412.394
Otras cargas fiscales	17	74.919.680	38.980.268
Deudas con partes relacionadas	30	25.634.359	332.855.202
Anticipos de clientes	18	2.881.315.654	2.200.959.381
Provisiones	19	7.628.507	-
Otras cuentas por pagar	20	43.718.889	12.428.160
Total del pasivo corriente		4.172.460.544	3.412.653.361
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	13	2.037.683	16.290.850
Préstamos	14	123.559.760	58.717.680
Pasivos por Impuestos Diferidos	29	223.141.466	-
Otras cargas fiscales	17	3.481.221	3.120.044
Otras cuentas por pagar	20	47.768.321	46.944.000
Total del pasivo no corriente		399.988.451	125.072.574
Total del pasivo		4.572.448.995	3.537.725.935
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		147.742.168	172.124.894
Participaciones no controladoras		253.698.435	42.993.641
Total de patrimonio neto		401.440.603	215.118.535
Total del patrimonio neto y del pasivo		4.973.889.598	3.752.844.470

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

57

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	23	720.324.073	829.008.092
Costos de las actividades ordinarias	24	(660.010.520)	(655.230.877)
Resultado bruto		60.313.553	173.777.215
Gastos de comercialización	25	(114.191.197)	(75.730.914)
Gastos de administración	26	(112.010.788)	(84.119.234)
Otros gastos operativos	12	(30.693.369)	-
Resultado operativo		(196.581.801)	13.927.067
Otros gastos	10	(573.087)	(383.313)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	27	(5.166.955)	(34.281.821)
Ingresos financieros	27	11.028.950	45.117.460
Costos financieros	27	(108.654.489)	(82.579.088)
Resultados por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	41	757.895.460	-
Otros ingresos y egresos, netos	28	824.597	198.209
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		458.772.675	(58.001.486)
Impuesto a las Ganancias	29	(232.470.830)	10.378.684
Resultado del ejercicio		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		(16.596.365)	(20.823.545)
Total Otro resultado integral		(16.596.365)	(20.823.545)
Resultado integral total del ejercicio		209.705.480	(68.446.347)
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		4.776.567	(45.076.829)
Participación no controladora		221.525.278	(2.545.973)
Total del ejercicio		226.301.845	(47.622.802)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	38	0,07	(0,64)
Diluido	38	0,07	(0,64)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(11.819.798)	(65.900.374)
Participación no controladora		221.525.278	(2.545.973)
Total de la ganancia (pérdida) del ejercicio		209.705.480	(68.446.347)

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

58

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital						Reservas			Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349.485	-	378.208.774	-	2.571.110	451.129.369	-	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894	42.993.641	215.118.535
Absorción de resultados no asignados (1)	-	-	(254.858.965)	-	(2.571.110)	(257.430.075)	-	-	(4.000)	257.434.075	-	-	-
Aporte irrevocable (2)	-	-	-	7.452.900	-	7.452.900	-	-	-	-	7.452.900	-	7.452.900
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.776.567	4.776.567	221.525.278	226.301.845
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)
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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

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	Propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	
Saldos al 1° de enero de 2015	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	(5.486.223)	(750.855)	4.000	(212.357.246)	238.025.268	45.534.614	283.559.882
Aplicación de reservas (1)	-	-	(5.486.223)	(5.486.223)	5.486.223	-	-	-	-	-	-
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 total 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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	226.301.845	(47.622.802)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	232.470.830	(10.378.684)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.703.347	2.895.640
Deterioro de plusvalías	30.693.369	-
Amortizaciones de activos intangibles	573.087	383.313
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(3.740.441)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(757.895.460)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(16.596.365)	(20.823.545)
Efecto de la conversión sobre flujos de efectivo	(329.608)	(687.775)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	9.728.275	(13.098.091)
Otros créditos	(30.295.490)	(58.986.323)
Créditos con partes relacionadas	1.553.971	2.683.654
Otros activos	(24.779.680)	-
Inventarios	(468.146.824)	(740.284.260)
Activos y pasivos por impuestos	(1.963.577)	(17.928.920)
Deudas comerciales	103.060.375	169.620.787
Remuneraciones y cargas sociales	(4.762.952)	8.400.098
Otras cargas fiscales	36.300.589	42.264.702
Deudas con partes relacionadas	(307.220.843)	48.942.727
Anticipos de clientes	628.963.268	607.201.709
Provisiones	7.628.507	-
Otras cuentas por pagar	32.115.050	16.123.136
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(7.496.945)	(10.681.076)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(311.135.672)	(21.975.710)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(595.311)	(921.873)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(2.354.915)	(344.205)
Cobros por venta de propiedades de inversión	56.051.010	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(3.558.090)	(2.708.824)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	6.442.126	-
Pagos por compras de activos intangibles	(237.258)	(592.289)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	55.747.562	(4.567.191)
Actividades de financiación		
Préstamos	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	-
Compra de acciones propias	(214.985)	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	243.997.590	64.324.883
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(11.390.520)	37.781.982
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	92.488.940	54.706.958
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 5)	81.098.420	92.488.940

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

61

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Introducción

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

TGLT es una desarrolladora líder en el mercado residencial argentino y pretende serlo también en Uruguay. Actualmente está desarrollando 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

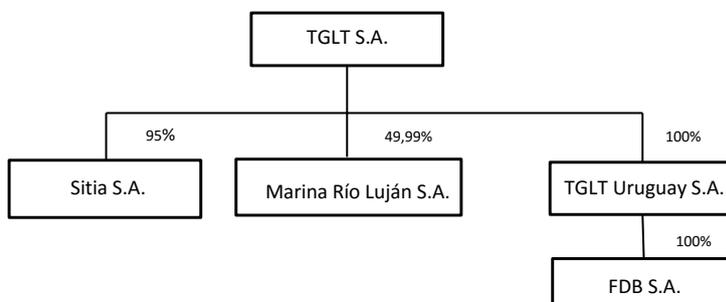
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.4. Estructura corporativa

La estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el 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 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 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 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016. 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 el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2015.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2015 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados contables.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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)**

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 financieros 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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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 no ha medido 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.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.2. Bases de consolidación (continuación)**

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

(1) Ver Nota 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.

4.5. Impuestos

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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 imposables 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.

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 0,5% 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. De conformidad con la Ley 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. (Ver Nota 4.26 Distribución de Dividendos).

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 incurrían.

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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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 9.

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 10.

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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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 2016 se mantiene un deterioro acumulado por un valor de \$28.202.151 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 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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 2016, la Sociedad mantiene un arrendamiento financiero por la adquisición de un grupo electrógeno, que fue adquirido para instalar en el proyecto Astor Núñez (Nota 43).

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. 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.

4.15.1 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.

4.15.2 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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 adquirente (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.

4.19. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.19. Provisiones (continuación)**

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.

4.20. Instrumentos financieros**4.20.1 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.20. Instrumentos financieros (continuación)**

4.20.2 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.

4.21. 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.

4.22. 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.

4.22.1. 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.

4.22.2. 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.

4.22.3. 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. Ver Nota 45 y 48.

4.22.4. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 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.

4.22.5. 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 N° 622/2013. Ver Nota 45.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.22. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)**

4.22.6. 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.

4.22.7. 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.

4.23. 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 2016. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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.

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 gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

En la Nota 29 se incluye información más detallada sobre el Impuesto a las Ganancias.

4.24. 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.

4.25. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.25. Utilidad neta por acción (continuación)**

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 antidiluíble.

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.

4.26. 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.

4.27 Información comparativa

De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución Técnica N° 8 de la F.A.C.P.C.E. sobre Normas Generales de Exposición Contable, considerando lo mencionado en Nota 1., 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. Los estados contables anuales al 31 de diciembre de 2015, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Efectivo en moneda nacional		140.912	40.912
Efectivo en moneda extranjera	40	3.174.284	55.805
Bancos en moneda nacional		3.276.990	4.184.031
Bancos en moneda extranjera	40	14.294.416	14.828.476
Valores a depositar		690.446	252.026
Plazos fijos	32.8 y 40	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		7.603.561	6.119.666
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	40	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	40	47.970.319	60.957.008
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		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, 2016	Dic 31, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		84.278.114	95.073.323
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	32.8	(3.179.694)	(2.584.383)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE		81.098.420	92.488.940

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		1.758.599	7.951.718
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	40	21.156.283	22.813.020
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		324.050	349.414
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	40	6.111	4.956
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	40	(1.854.210)	-
Total Créditos por ventas		21.390.833	31.119.108

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

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

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		46.842.382	73.586.655
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	40	118.129.001	47.722.207
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		816.992	3.765.016
Impuesto al Patrimonio	40	1.832.450	3.766.294
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		42.106.269	71.223.281
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	40	29.050.654	19.028.705
Depósitos en garantía en moneda nacional		267.238	78.000
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	152.064	707.004
Seguros a devengar en moneda nacional		66.851	40.563
Seguros a devengar en moneda extranjera	40	1.562.612	1.670.925
Préstamo otorgado (1)		967.414	1.072.616
Gastos a rendir en moneda nacional		265.633	626.953
Gastos a rendir en moneda extranjera	40	183.031	48.141
Gastos a recuperar		14.710.075	5.215.463
Gastos a recuperar por expensas		15.029.020	8.409.063
Cheques rechazados por cobrar		18.200	18.200
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	44	16.896.855	-
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversiones	40 y 41	29.541.402	-
Crédito a cobrar por arreglo judicial	33.3	1.901.601	8.234.602
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		140.322	194.032
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	40	6.373.618	3.332.822
Fondo operativo a cobrar		268.382	563.215
Anticipos por compra de inmuebles (2)		-	19.673.032
Diversos en moneda nacional		902	1.180.862
Diversos en moneda extranjera	40	21.606	17.718
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	33.3	-	(4.650.167)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		327.144.574	265.525.202

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Otros créditos (continuación)

No corrientes		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	12.300
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	720.957	49.011
Seguros a devengar en moneda extranjera	40	165.563	-
Préstamo otorgado (1)		-	768.094
Subtotal Otros créditos – No corrientes		886.520	829.405
Total Otros créditos		328.031.094	266.354.607

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

Con fecha 29 de julio de 2013, Edenor S.A. solicitó y Canfot S.A. (Sociedad absorbida al 30 de septiembre de 2016, ver nota 34.2) otorgó un crédito por un monto de \$ 3.072.378 en concepto de financiación de la obra que se realizó en el proyecto Forum Alcorta. Las sumas entregadas devengan un interés compensatorio, que es calculado con la tasa pasiva para depósitos a treinta días del Banco de la Nación Argentina correspondiente al último día del mes anterior a la emisión de cada pago. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Edenor S.A. ha devuelto treinta y seis cuotas de las cuarenta y ocho cuotas mensuales acordadas.

(2) Anticipos por compra de inmuebles

Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Sociedad firmó una reserva sobre un inmueble ubicado en el barrio de San Telmo, zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como forma de aceptación de la reserva TGLT abonó la suma de US\$ 1.200.000 equivalentes a \$ 17.400.000. Con fecha 8 de agosto de 2016 se ha firmado la escritura correspondiente al terreno, en donde se desarrollará el emprendimiento Astor San Telmo. El 1° de diciembre de 2016 la Sociedad abono US\$ 300.000, totalizando la suma comprometida al momento de la reserva. Al 31 de diciembre de 2016, el valor de dicho terreno se incluye dentro del rubro Inventarios en el activo corriente.

Nota 8. Inventarios

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Proyectos en Construcción			
Astor Caballito	32.2 y 39	-	115.429.796
Astor Núñez	32.4	420.531.324	354.453.825
Astor San Telmo	32.12	176.138.018	1.906.673
Forum Puerto del Buceo	32.11	1.582.428.531	1.071.181.369
Metra Devoto	32.6/9	70.370.938	67.656.250
Metra Puerto Norte	32.5	380.839.015	216.601.290
Proa	32.5	193.185.787	156.426.568
Venice	32.10	504.942.256	402.381.085
Otros proyectos		28.000	-
Proyectos terminados			
Astor Palermo	32.3	35.323.088	292.689.918
Forum Alcorta	32.1	120.201.535	411.620.358
Forum Puerto Norte		10.851.658	16.525.373
Deterioros			
Astor Palermo		(8.201.137)	-
Forum Alcorta		(12.936.957)	-
Forum Puerto Norte		(7.064.057)	(1.386.579)
Total Inventarios		3.466.637.999	3.105.485.926

Los costos financieros activados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo con la NIC 23, son de \$ 88.419.879 y \$ 60.680.010, respectivamente, siendo la tasa de capitalización utilizada para el endeudamiento de 15,2% y 29,4%, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

78

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	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
Transferencias	-	-	-	-	-	(1.362.766)	-	(1.362.766)
Total	1.251.489	1.979.400	353.478	1.919.274	6.174	16.427.233	2.732.142	24.669.190
Depreciación y deterioro								
Balance al 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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	715.029	2.555.894	31.828	3.302.751
Adquisiciones	-	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

Nota 11. Activos por impuestos diferidos

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

Nota 12. Plusvalía

	Marina Río Lujan S.A.	Maltería del Puerto S.A	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Total	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Deterioro					
Balance al 1º de enero de 2016	-	(32.095.394)	-	-	(32.095.394)
Pérdida por deterioro	-	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(30.693.368)
Total	-	(32.095.394)	(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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 12. Plusvalía (continuación)

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

Nota 13. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Proveedores en moneda nacional		26.822.024	34.124.309
Proveedores en moneda extranjera	40	61.790.867	36.831.093
Cheques diferidos en moneda nacional		36.118.890	47.362.918
Cheques diferidos en moneda extranjera	40	55.378.050	9.565.836
Provisión para gastos en moneda nacional		5.797.762	2.403.159
Provisión para gastos en moneda extranjera	40	1.035.302	1.004.075
Provisión para obras en moneda nacional		32.354.511	27.357.591
Provisión para obras en moneda extranjera	40	17.354.083	7.071.015
Seguros a pagar en moneda nacional		6.257	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	40	2.280.467	1.703.863
Garantía por cumplimiento de contratos		-	9.987
Fondo de reparo en moneda nacional		16.518.564	5.682.248
Fondo de reparo en moneda extranjera	40	260.225	7.088.032
Deuda por permiso de construcción	40	23.575.211	21.978.955
Acreeedores por la compra de inmueble	40	246.212.221	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		525.504.434	408.190.892
No Corrientes			
Fondo de reparo en moneda nacional		2.037.683	7.300.350
Fondo de reparo en moneda extranjera	40	-	209.940
Deuda por permiso de construcción	40	-	8.780.560
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		2.037.683	16.290.850
Total Deudas comerciales		527.542.117	424.481.742

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Arrendamiento financiero	43	384.570	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	1.2 y 40	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	234.509.146	25.729.155
Adelantos en cuenta corriente	3	32.021.731	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional	2	136.818.626	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2 y 40	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		594.576.664	392.037.742
No Corrientes			
Arrendamiento financiero	43	738.163	-
Obligaciones negociables en moneda nacional	2	122.821.597	58.717.680
Subtotal Préstamos – No corrientes		123.559.760	58.717.680
Total Préstamos		718.136.424	450.755.422

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1. Préstamos recibidos

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

1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos		Desembolso		Devolución		Monto pendiente de cancelación			
							Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
							Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Hipotecario (a)	30.000.000	(a)	26.124.600	(26.124.600)	-	-	26.909.465	-		
Hipotecario (a)	30.000.000	(a)	30.000.000	(30.000.000)	-	-	30.901.295	-		
Ciudad de Buenos Aires (b)	71.000.000	(b)	50.844.255	(43.043.691)	7.800.564	-	42.503.882	-		
Santander Río y Ciudad de Buenos Aires (c)	260.000.000	(c)	97.617.323	-	97.617.323	-	-	-		
Total en moneda nacional					105.417.887	-	100.314.642	-		
Hipotecario (a)	12.000.000		9.906.007	(9.906.007)	-	-	25.729.155	-		
BBVA (d)	6.937.542		6.937.542	(6.937.542)	-	-	-	-		
BBVA (d)	4.556.900		4.556.900	(4.556.900)	-	-	-	-		
BBVA (d)	1.152.914		1.152.914	(1.152.914)	-	-	-	-		
BBVA (d)	1.207.562		1.207.562	(1.207.562)	-	-	-	-		
BBVA (d)	401.589		401.589	(96.223)	4.837.006	-	-	-		
BBVA (d)	7.403.639		7.403.639	-	117.273.648	-	-	-		
Itaú (d)	2.575.000		2.575.000	(428.135)	34.006.336	-	-	-		
Itaú (d)	2.074.819		2.074.819	(2.074.819)	-	-	-	-		
Itaú (d)	1.177.253		1.177.253	(634.350)	8.599.597	-	-	-		
Itaú (d)	1.157.877		1.157.877	-	18.340.767	-	-	-		
Itaú (d)	3.248.219		3.248.219	-	51.451.792	-	-	-		
Total en moneda extranjera					234.509.146	-	25.729.155	-		

- a) Con fecha 14 de agosto de 2015 el Banco Hipotecario aceptó la propuesta de cancelación del préstamo en moneda extranjera que Canfot S.A. mantenía con el mismo, con su correspondiente refinanciación, en la que se estableció el pago del capital adeudado por la suma de US\$ 7.492.997 en cinco cuotas mensuales y consecutivas a vencer a partir del 30 de agosto de 2015. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo se encontraba totalmente cancelado.

Para los préstamos en pesos, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 se realizaron pagos por \$ 56.124.600, quedando cancelado totalmente el préstamo a dicha fecha. Ver Nota 32.1.

- b) Con fecha 23 de mayo de 2013 se suscribió un préstamo con el Banco Ciudad de Buenos Aires por hasta la suma de \$ 71.000.000 venciendo el 23 de mayo de 2016. Todas las sumas desembolsadas por el Banco devengan un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por períodos mensuales, que se calcula a la Tasa Nominal Anual del 23% equivalente a la Tasa efectiva anual del 25,59%. Al 31 de diciembre de 2016 se abonó la suma de \$ 43.043.691 en concepto de capital. Con posterioridad al cierre del presente ejercicio se ha cancelado la totalidad del capital más intereses. Quedando pendiente el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de Astor Nuñez.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)**1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

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

- d) Con fecha 18 de diciembre de 2015, FDB S.A. firmó con el Banco Bilbao Viscaya Argentina Uruguay S.A (BBVA) y el Banco Itaú Uruguay S.A., la apertura de una línea de crédito para la construcción de las Etapas I y III de Forum Puerto del Buceo por hasta la suma de U\$S 16.000.000 (monto máximo), bajo las siguientes condiciones:
- Participación de los Bancos: desembolsos parciales por cada Banco en partes iguales (U\$S 8.000.000 cada uno).
 - Comisión: equivalente al 1% del monto máximo del préstamo.
 - Plazo de vigencia: hasta el 30 de abril de 2017 para la solicitud de desembolsos.
 - Tasa de interés: devengará intereses compensatorios calculados a la tasa variable equivalente a Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de inicio del periodo correspondiente a cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, más tributos creados y/o sus modificaciones y/o tributos a crearse, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.
 - Desembolsos: en función del avance de construcción.
 - Amortización de capital e intereses: mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los promitentes compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.
 - Garantías: FDB S.A. deberá otorgar previo a cualquier desembolso, garantía hipotecaria en primer grado a favor de los Bancos, hasta la suma de U\$S 16.000.000, sobre la totalidad de las unidades que componen las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.
 - Cesión de créditos: se deberá otorgar Cesión de créditos en garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de las promesas de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.

Previo al otorgamiento de la garantía hipotecaria, el día 18 de diciembre de 2015 se celebró con el BBVA un contrato de préstamo puente con vencimiento el día 2 de mayo de 2016.

Con fecha 17 de mayo de 2016, se hizo efectiva la suscripción de la garantía hipotecaria de primer grado, quedando por constituido el prestamos sindicado, comenzando con los desembolsos comprometido por ambos bancos.

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 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1.2 Préstamos recibidos en moneda extranjera

Saldos en moneda extranjera						Monto pendiente de cancelación en pesos			
						Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
BBVA (a)	2.500.000	31/03/2016	2.500.000	(2.500.000)	6.25%	-	-	-	-
BBVA (a)	1.000.000	31/03/2016	1.000.000	(1.000.000)	1.00%	-	-	-	-
BBVA (a)	3.000.000	02/05/2016	3.000.000	(3.000.000)	4.00%	-	-	-	-
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	-
BBVA (a)	2.000.000	03/11/2016	2.000.000	(2.000.000)	1.00%	-	-	-	-
Itaú (a)	387.000	06/05/2016	387.000	(387.000)	5.00%	-	-	5.076.784	-
Itaú (a) (I)	8.273.000	13/12/2016	8.273.000	(8.273.000)	2.83%	-	-	-	-
Itaú (a) (I)	(8.272.948)	13/12/2016	(8.272.948)	8.272.948	2,37%	-	-	-	-
Itaú (a)	3.000.000	30/04/2016	3.000.000	(3.000.000)	1.64%	47.650.249	-	-	-
Santander (a)	250.000	09/09/2016	250.000	(250.000)	3.00%	-	-	-	-
Santander (a)	500.000	30/04/2016	500.000	(486.346)	15.20%	851.259	-	-	-
Santander (a) (I)	9.650.000	14/12/2016	9.650.000	(9.650.000)	1.20%	-	-	9.244.530	-
Santander (a) (I)	(9.650.000)	14/12/2016	(9.650.000)	9.650.000	0,65%	-	-	-	-
Persona física (b)	2.000.000	31/12/2017	2.000.000	-	15.00%	36.923.196	-	17.682.838	-
Total en moneda extranjera			36.550.000	(15.613.398)		85.424.704	-	109.865.697	-

- a) Son préstamos adquiridos por FDB S.A.
 (I) Son préstamos adquiridos por FDB S.A. que se encuentran garantizados por depósitos efectuados por TGLT Uruguay S.A. en las instituciones bancarias.
- b) Pertenece a un préstamo solicitado por Marina Rio Lujan S.A. a su accionista Marcelo Gomez Prieto.

2. Obligaciones Negociables

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
 Síndico

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

Federico Nicolás Weil
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

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 2016.

Clase	IV	VI	VII	IX	X	XII
Fecha de emisión	3/07/2013	27/05/2014	12/05/2015	12/05/2015	23/02/2016	22/07/2016
Monto emitido	US\$ 7.380.128	\$ 15.842.677	\$ 52.904.443	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Monto de capital pendiente de pago	-	-	-	\$ 56.217.680	\$ 95.454.598	\$95.218.904
Moneda de pago	Pesos, al tipo de cambio vigente ("dollar-linked")	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	-	-	-	\$ 31.146.221	\$ 99.495.447	\$ 6.176.958
Monto pendiente de pago - No corriente (capital e intereses)	-	-	-	\$ 27.602.693	-	\$ 95.218.904
Tasa de interés	3,90%	Badlar Privada + 549 bps.	Tasa fija de 29%	El mayor entre: a) Un factor de 0,90 multiplicado por la variación del Índice CAC; y b) Tasa Badlar + 600 bps.	Badlar Privada + 550 bps.	Tasa Badlar + 600 bps., con la salvedad de que para los primeros tres meses, la ON devenga una tasa mínima de 32% TNA
Vencimiento	04/07/2016	29/11/2016	06/05/2016	14/05/2018	23/08/2017	23/01/2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 5/10/2015, en los meses 27, 30, 33 y 36	4 pagos consecutivos iguales, desde el 29/02/2016, en los meses 21, 24, 27 y 30	1 solo pago a la fecha de vencimiento 06/05/2016	4 pagos consecutivos iguales, desde el 14/08/2017, en los meses 27, 30, 33 y 36	2 pagos consecutivos iguales, desde el 23/05/2017, en los meses 15 y 18	Único pago a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Pago de intereses	Cupón trimestral					
Pago de capital	A la par					
Calificación	BBB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo					

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

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

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

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

Clase	Dic 31, 2016		Dic 31, 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
III	-	-	15.146.401	-
VI	-	-	7.730.292	2.500.000
VII	-	-	80.414.888	-
IX	31.146.221	27.602.693	2.176.317	56.217.680
X	99.495.447	-	-	-
XII	6.176.958	95.218.904	-	-
Total en moneda local	136.818.626	122.821.597	105.467.898	58.717.680
IV	-	-	27.311.236	-
Total en moneda extranjera	-	-	27.311.236	-

3. Adelanto en cuenta corriente

Las sociedades del Grupo han firmado los siguientes acuerdos para operar en descubierto con los siguientes Bancos: a) HSBC Bank Argentina S.A. por un monto de \$ 8 millones, b) Banco Industrial de Azul por \$ 2 millones; c) Banco Galicia por \$ 2 millones, d) Banco Supervielle por \$ 8 millones, e) Banco Santander Río por \$ 18 millones y f) Banco Patagonia por \$ 5 millones.

Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos por impuestos

Corrientes	Notas	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 17. Otras cargas fiscales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		9.977.111	7.049.302
Impuesto al Valor Agregado		100.528	-
Impuestos provinciales		3.303.798	548.796
Impuestos municipales		4.302.128	1.678.605
Plan de pagos de impuestos provinciales		2.011.366	1.515.975
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda nacional		2.374.852	1.688.324
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda extranjera (1)	40	10.129.436	-
Provisión de impuestos nacionales		4.797.864	-
Impuesto a los Bienes Personales		-	851.982
Impuesto a los sellos		32.954.149	23.299.530
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		4.091.688	1.626.562
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	40	876.760	721.192
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		74.919.680	38.980.268
No Corrientes			
Plan de pagos de impuestos provinciales		2.240.102	3.120.044
Plan de pagos de impuestos municipales		1.241.119	-
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		3.481.221	3.120.044
Total Otras cargas fiscales		78.400.901	42.100.312

(1) El 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un acuerdo con la municipalidad de Rosario en concepto de compensación económica a cambio de donar tierra con destino a espacios verdes, a pagar en 15 cuotas mensuales y consecutivas por un total de US\$ 1.366.012, venciendo la primera de ellas en mayo de 2016. A la fecha de emisión de los presentes estando financieros se han cancelado 8 cuotas.

Nota 18. Anticipos de clientes

Corrientes	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados	2.913.570.926	2.232.287.629
Cobros anticipados por venta de acciones	22.470.953	19.385.264
Fondo de equipamiento	40.150.869	40.844.480
Fondo operativo	9.838.205	4.836.602
Impuesto al Valor Agregado	(104.715.299)	(96.394.594)
Total Anticipos de clientes	2.881.315.654	2.200.959.381

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Provisiones

Corrientes	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2016		-	-	-	-
Altas (III)		2.766.961	3.749.246	6.516.207	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-	-	-
Subtotal de Provisiones en moneda nacional		2.766.961	3.749.246	6.516.207	
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2016		-	-	-	-
Altas (III)		-	1.112.300	1.112.300	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-	-	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	40	-	1.112.300	1.112.300	
Total Provisiones		2.766.961	4.861.546	7.628.507	-

(I) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

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

(III) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro del rubro "Otros ingresos y egresos, netos"

Nota 20. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Acreedores varios en moneda extranjera	32.8 y 40	8.642.100	2.584.383
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34 y 40	34.958.009	9.128.007
Provisión otros reclamos	33.6	10.769	687.250
Otros pasivos		108.011	28.520
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		43.718.889	12.428.160
No corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	40	1.687.321	-
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34 y 40	46.081.000	46.944.000
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		47.768.321	46.944.000
Total Otras cuentas por pagar		91.487.210	59.372.160

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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, 2016		Dic 31, 2015	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	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%
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6%	9.560.830	13,6%
Michael Tennenbaum	7.270.318	10,3%	7.270.318	10,3%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,5%	6.671.712	9,5%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1%	5.008.883	7,1%
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	15.035.907	21,4%	14.842.587	21,1%
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	-	-	335.240	0,5%
TGLT S.A. (1)	10.000	0,01%	-	-
Otros tenedores de acciones ordinarias	3.424.260	4,89%	3.294.640	4,7%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) Ver Nota 48

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.

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

Nota 24. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	517.660.247	219.909.322
Más:		
Costo activado en el ejercicio	276.982.585	950.312.182
Costos de los servicios prestados	3.541.818	2.669.620
Menos:		
Unidades terminadas al final del ejercicio	(138.174.130)	(517.660.247)
Total Costo de las actividades ordinarias	660.010.520	655.230.877

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	10.544.936	9.580.696
Otros gastos del personal	460.849	321.668
Alquileres y expensas	1.044.124	601.434
Honorarios profesionales	2.595.282	1.392.000
Impuestos, tasas y contribuciones	29.016.449	23.951.585
Movilidad y viáticos	1.008.148	311.546
Gastos de computación y servicios	1.083.733	709.252
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	1.806.410	2.190.556
Gastos de oficina	567.763	411.833
Seguros	138.014	13.137
Gastos de publicidad	12.687.506	14.455.115
Gastos de ventas	23.082.890	9.274.036
Gastos de consorcio	20.712.191	11.476.357
Gastos de posventa	9.441.239	989.161
Gastos generales	1.663	52.538
Total Gastos de comercialización	114.191.197	75.730.914

Nota 26. Gastos de administración

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	60.969.249	49.201.613
Otros gastos del personal	1.864.499	2.357.660
Alquileres y expensas	4.585.338	2.810.031
Honorarios profesionales	17.402.307	9.115.617
Honorarios al Directorio	3.408.265	2.255.820
Honorarios a la sindicatura	1.276.465	893.440
Gastos de oferta pública	1.965.157	927.660
Impuestos, tasas y contribuciones	4.370.410	8.337.130
Movilidad y viáticos	2.363.601	899.086
Gastos de computación y servicios	4.104.228	2.767.919
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	896.937	705.084
Gastos de oficina	3.196.193	2.156.063
Seguros	2.096.132	1.476.136
Gastos de mantenimiento de Propiedades de Inversión	3.149.655	-
Acuerdos contractuales	362.352	-
Donaciones	-	215.975
Total Gastos de administración	112.010.788	84.119.234

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Resultados financieros

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	71.687.704	89.660.602
Egresos por diferencias cambiarias	(76.854.659)	(123.942.423)
Total Diferencias de cambio	(5.166.955)	(34.281.821)
Ingresos financieros		
Intereses	9.225.571	3.956.226
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	1.390.835	3.132.621
Resultado por venta de inversiones transitorias	412.544	20.955.214
Resultado generado por instrumentos financieros	-	17.073.399
Total Ingresos financieros	11.028.950	45.117.460
Costos financieros		
Intereses	(83.084.471)	(63.187.511)
Subtotal Intereses	(83.084.471)	(63.187.511)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(2.309.112)	(2.573.585)
Resultado generado por instrumentos financieros	(1.179.702)	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(15.396.924)	(12.151.906)
Descuento de créditos	(1.015.482)	-
Otros créditos incobrables	(5.668.798)	(4.666.086)
Subtotal Otros costos financieros	(25.570.018)	(19.391.577)
Total Costos financieros	(108.654.489)	(82.579.088)

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Alquileres ganados	46 4.752.087	-
Condonación de deuda	-	(697.493)
Resultado por rescisión de contratos	769.939	975.021
Resultado por cesión de contratos	-	(77.586)
Recupero de gastos	201.181	18.300
Recupero de provisiones para gastos	5.637.995	-
Resultado por venta de P,PyE	3.740.441	-
Juicios y otras contingencias	(8.054.158)	(1.540.615)
Cobranzas pólizas de caución	1.708.941	-
Reparación de daños	(7.284.997)	-
Diversos	(646.832)	1.520.582
Total Otros ingresos y egresos, netos	824.597	198.209

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 2016 y 2015 es la siguiente:

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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, 2016	Dic 31, 2015
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	210.353.887	256.461.077
Quebranto de fuente extranjera	12.377.044	12.613.511
Créditos incobrables	-	1.905.030
Propiedades, planta y equipo	2.997.829	3.804.064
Ingresos diferidos	52.346.472	15.218.928
Subtotal activos por Impuesto Diferido	278.075.232	290.002.610
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos incobrables	(402.307)	-
Inversiones transitorias	(701.052)	(868.420)
Inventarios	(141.835.724)	(108.353.798)
Moneda extranjera	(58.113.443)	(130.715.431)
Costos financieros	(34.884.377)	(46.569.039)
Propiedades de inversión	(265.263.412)	-
Activos Intangibles	(16.383)	(21.148)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(501.216.698)	(286.527.836)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	(223.141.466)	3.474.774

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen la finalización de la comercialización de unidades de Forum Alcorta, Astor Palermo y Forum Puerto del Buceo, la entrega de la mayoría de las unidades vendidas durante el presente ejercicio, concluyendo en los primeros meses del próximo ejercicio con la totalidad de las entregas. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos. TGLT realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del período, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(177.912.044)	17.714.464
Defecto provisión de Impuesto a las Ganancias	597.670	(610.021)
Gastos no deducibles	(4.938.397)	(5.963.279)
Intereses presuntos	(3.097.984)	(1.992.907)
Honorarios al Directorio	(1.003.016)	(767.662)
Activos intangibles	(494)	(494)
Donaciones	-	(12.591)
Inventarios	4.192.150	(8.383.287)
Efecto de la conversión de los estados financieros	10.232.269	14.220.299
Prescripción Impuesto a la Ganancia Minina Presunta	(1.267.681)	(10.776)
Desvalorización y prescripción de quebrantos	(59.273.303)	(3.815.062)
Impuesto a las Ganancias	(232.470.830)	10.378.684

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2016 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2016
2017	2.689.116
2018	6.322.803
2019	96.119.861
2020	84.846.877
2021	32.752.274
Total	222.730.931

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 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, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		258.986	2.308.410
Accionistas personas físicas	40	90.367	74.056
		349.353	2.382.466
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		3.543.512	3.439.061
		6.048.944	5.569.802
Total Créditos con partes relacionadas		6.398.297	7.952.268
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	39	-	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		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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	2.246.792	757.996
Directores	Cobros por venta de Unidades Funcionales	2.660.194	3.315.339
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(210.094)	117.696
Otros accionistas	Pagos efectuados por cuenta y orden de terceros	(253.451)	125.153
Totales		4.443.441	4.316.184

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida) Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
AGL Capital S.A.	Ingreso por servicios prestados	258.986	-
Accionistas personas físicas	Ingreso por entrega de unidades	-	541.837
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	16.311	26.552
Otros accionistas	Créditos incobrables	(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	-	3.312.687
Directores	Honorarios	(2.189.485)	(2.255.820)
Totales		26.644.048	1.625.256

Transacciones con efecto patrimonial

Nombre de la empresa	Transacción	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Alto Palermo S.A.	Valor razonable	204.275.762	-
IRSA Inversiones y Representaciones	Baja Valor razonable	95.705.944	-
Totales		299.981.706	-

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Remuneraciones y cargas sociales	12.156.960	13.133.481
Cargas sociales	2.066.880	2.106.005
Total	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.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	127.803.190	46.871.856
De 3 a 6 meses	6.185.884	23.134.657
De 6 a 9 meses	8.087.129	536.514
De 9 a 12 meses	24.603.586	840.071
Más de 12 meses	76.635.589	79.723.724
Sin plazo establecido	188.214.109	203.083.870
Vencido		
Hasta 3 meses	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
	431.569.293	384.320.302

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	416.616.890	310.151.923
De 3 a 6 meses	168.120.984	146.091.969
De 6 a 9 meses	182.818.626	18.822.691
De 9 a 12 meses	83.042.492	67.407.239
Más de 12 meses	399.988.451	125.072.574
Sin plazo establecido	270.958.482	333.267.061
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
	1.683.504.834	1.029.724.324

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	179.354.568	1.536.188
No devengan intereses	252.214.725	382.784.114
	431.569.293	384.320.302

Tasa promedio nominal anual:	15%	8%
-------------------------------------	------------	-----------

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	886.688.498	448.353.579
No devengan intereses	796.816.336	581.370.745
	1.683.504.834	1.029.724.324

Tasa promedio nominal anual:	29%	23%
-------------------------------------	------------	------------

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida

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

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

2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se 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 de capital, con más los intereses, costos y gastos que pudieren corresponder. Adicionalmente, y en garantía por la misma operación, la Sociedad gravó con una prenda en primer grado a favor de IRSA las acciones de su propiedad que posee en Maltería del Puerto S.A (fusionada con Canfot S.A., 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 los estados financieros, habiéndose fusionado Canfot S.A. con TGLT S.A., dicha situación se encuentra en análisis para su tratamiento en la próxima asamblea.

3. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A. (en adelante "APSA"), el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 8.143.231.
4. Como consecuencia de la financiación obtenida por TGLT S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Astor Núñez. El levantamiento de dicha hipoteca se encuentra en trámite ya que a la fecha de los Estados Financieros el pasivo ha sido totalmente cancelado.
5. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 24.000.000.
6. 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 desarrolla el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 4.800.000 y posteriormente en favor de otros clientes (ver Nota 32.9).
7. Con fecha 27 de diciembre de 2007, Marinas Río de la Plata SL y Marcelo Gómez Prieto suscribieron dos Contratos de Prenda de Acciones, uno a favor de Marcelo Gómez Prieto y el otro a favor de Marinas Río de la Plata SL. En virtud de dichos contratos, cada uno de ellos otorgó a favor del otro, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de financiamiento asumidas por ambos en relación a Marina Río Luján S.A., un derecho real de prenda en primer grado de privilegio, en los términos del Art. N° 580 y siguientes del Código de Comercio de la República Argentina, sobre la totalidad de las acciones emitidas por Marina Río Luján S.A. de propiedad de quien resulte el Deudor Prendario en cada uno de los Contratos de Prenda. Se describen a continuación las características de las obligaciones de financiamiento garantizadas por los Contratos de Prenda:

97

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

- I. La política de financiación de Marina Río Luján S.A. será fijada por el Directorio, con miras al esquema más eficiente a nivel financiero y tributario para el desarrollo del proyecto inmobiliario de la misma. Dichas políticas deberán instrumentarse en condiciones sustancialmente similares a aquellas que se hubieran obtenido en firme en el mercado por parte de terceros no relacionados.
- II. En primera instancia, Marcelo Gómez Prieto y Marinas Río de la Plata SL, a través de Marina Río Luján S.A., intentarán obtener financiamiento de terceros independientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario de dicha sociedad. A tal efecto, Marina Río Luján S.A. aceptará financiación de terceros que le sea ofrecida en condiciones de mercado. En el supuesto que dicho financiamiento de terceros no sea desembolsado, cada parte otorgará un financiamiento de hasta US\$ 4.000.000.

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

8. Como consecuencia de ciertas tareas de demolición llevadas a cabo en septiembre de 2006 en el predio donde actualmente se desarrolla el proyecto Astor Núñez, TGLT fue notificada de una demanda en su contra por “daños y perjuicios derivados de la vecindad” en el año 2009. El expediente tramita ante Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Número 89 y el monto de la demanda asciende a \$ 440.000 aproximadamente. Con fecha 24 de agosto de 2012, el juez ha hecho lugar a la excepción de prescripción oportunamente interpuesta por la Sociedad; resolución que ha sido apelada por la actora. El expediente se elevó a la Cámara. Actualmente el mismo se encuentra en etapa probatoria.

Como consecuencia de la adquisición de las acciones de la sociedad Pico y Cabildo S.A. por parte de TGLT, y en garantía de la resolución de la contingencia mencionada precedentemente, los accionistas anteriores constituyeron un plazo fijo a nombre de la Sociedad, el cual deberá ser afectado exclusivamente a la cancelación de las obligaciones que pudieran surgir de la resolución de la demanda en contra de la Sociedad. Por todo lo expuesto, la Sociedad incluye en el activo corriente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la suma de \$ 3.179.694 y \$ 2.584.383, respectivamente en el rubro “Efectivo y equivalentes de efectivo”, y la suma de \$ 3.179.694 y \$ 2.584.383, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro “Otras cuentas por pagar”.

9. 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. La Dirección de la Sociedad se encuentra negociando los términos y condiciones de la modificación del contrato original firmado con el comprador, durante noviembre de 2015, por la adquisición de unidades de diferentes proyectos, las cuales fueron reemplazadas por otras unidades durante el ejercicio. La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones con el comprador finalizarán dentro de los treinta días de emitido los presentes estados financieros, favorablemente.
10. Como consecuencia de la financiación obtenida por Marina Río Luján S.A. mediante el contrato de préstamo sindicado con garantía hipotecaria celebrado con los Bancos Santander Río S.A. y Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. y tal como se explica en Nota 14, Marina Río Luján S.A. gravó con derecho real de hipoteca el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto, a excepción de la Anguilera, y la cesión de los derechos económicos (incluyendo los derechos de cobro) y todos los demás derechos de cualquier otra naturaleza que le corresponden en relación con o derivados de (i) los boletos de compraventa existentes y, (ii) los boletos de compraventa futuros. El monto de la hipoteca asciende a \$ 527.500.000.
11. Como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A. y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad
12. 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 H.C. & Asociados Sociedad Anónima, la porción del inmueble comprada a este último. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 10.500.000.

98

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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.

El Directorio de la Sociedad y sus asesores legales estiman que la resolución de los expedientes administrativos mencionados precedentemente no implicará pérdidas para la Sociedad, por lo que al 31 de diciembre de 2016 no se ha reconocido cargo alguno.

33.2. Asuntos laborales

El 3 de agosto 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 una empleada administrativa de Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM) que demandó a IGM y a cinco desarrolladores más, entre ellos TGLT S.A. El expediente tramita ante el Juzgado en lo Laboral de la 3ª Nominación de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. La demanda fue resuelta durante el 2016, abonando TGLT la suma de \$5.000.

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., y esta última 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. A la fecha se desconoce el monto pretendido por la actora.

El Directorio de la Sociedad y sus asesores legales estiman que de la resolución de dichas demandas no se generarán pérdidas para la misma, por lo que al 31 de diciembre de 2016 no se ha reconocido cargo alguno por este concepto.

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 del proyecto urbanístico Forum Puerto Norte y Astor Caballito) se presentó en concurso preventivo por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en los autos caratulados "Ingeniero Guillermo Milia S.A. s/ Concurso Preventivo".

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$ 1.901.601 y \$ 3.584.435, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otros créditos" del activo corriente.

33.4. Reclamos impositivos

Publicidad y vallado de obra

Con fecha 8 de julio de 2011, la Dirección General de Rentas (perteneciente a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) labró un acta en la obra donde se desarrolla Forum Alcorta por una supuesta falta de pago respecto del canon de ocupación de vía pública por el vallado, por entender que el mismo estaría colocado ocupando la vía pública (a una distancia de 35 cm aproximadamente de la línea municipal). Con fecha 3 de noviembre de 2011, Canfot S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.4. Reclamos impositivos (continuación)

(fusionada con TGLT) se adhirió a un Plan de pagos por un monto total de \$ 601.800 (incluye capital e intereses), el cual deberá ser cancelado en 60 cuotas mensuales.

Al 31 de diciembre de 2016 se encuentra totalmente cancelado. Al 31 de diciembre de 2015, el pasivo pendiente de cancelación era de \$ 103.961 (sólo capital), los cuales se exponen en el rubro "Otras cargas fiscales" dentro del pasivo corriente.

33.5. Proyecto Astor Caballito s/amparo

Con fecha 30 de noviembre de 2015 la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Con fecha 10 de noviembre de 2016 se denegaron los recursos de inconstitucionalidad deducidos por lo que el 23 de noviembre de 2016 procedimos a presentar el recurso en queja correspondiente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.

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. Venice

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

-El día 6 de julio de 2016, Marina Río Luján presentó una apelación para que se revoque la medida cautelar vigente. El 8 de septiembre de 2016, la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín resolvió dejar automáticamente sin efecto la suspensión a partir del 27 de septiembre de 2016. Además, el fallo de la Cámara de Apelaciones también declaró la incompetencia del Juzgado Federal para conocer en el caso y ordenó su remisión al Tribunal en lo Criminal de San Isidro. El litigio continuará en la Corte provincial en lo criminal y no puede haber certeza de que la medida cautelar no será reinstituída por dicha corte. El 21 de septiembre, la OPDS emitió el certificado de impacto ambiental. El día 28 de septiembre, hemos reiniciado los trabajos de obra en el proyecto. Finalmente el 26 de diciembre de 2016, la Cámara Federal de Casación Penal resolvió no hacer lugar al recurso extraordinario federal interpuesto por la querrela, atacando el decisorio de fecha 27 de septiembre de 2016 dictado por la Cámara Federal de Apelación de San Martín mediante el cual se declaró la incompetencia de la justicia federal para seguir entendiendo en el expediente.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)**33.7. Otros reclamos**

A continuación se exponen las actualizaciones ocurridas durante el período en curso sobre “Otros reclamos”:

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

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

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

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

-Con fecha 10 de diciembre de 2015 Canfot S.A. (fusionada con TGLT S.A.) notificó a Chubb S.A. de una demanda para el cobro de pólizas de anticipo financiero y garantía de fiel cumplimiento, todo ello derivado del incumplimiento del contratista NEMA TECNICA S.R.L. EL 4 de febrero de 2016 CHUBB contestó demanda. A la fecha de los presentes estados financieros la causa se encuentra a prueba desde el 9 de septiembre de 2016. Con fecha 10 de noviembre de 2016 las partes arribaron a un acuerdo por la que Chubb S.A. se comprometió a pagar a Canfot S.A. la suma de \$ 1.100.000. Al 31 de diciembre de 2016 dicho importe ya fue cancelado.

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

-Con fecha 14 de noviembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A. 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. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se está tramitando ante el tribunal de arbitraje de la bolsa de comercio. Se designaron árbitros y se encuentra corriendo el plazo a la actora para que la misma presente su demanda.

- Con fecha 12 de marzo de 2015 la Sociedad inició demanda a Escalum Investment S.A. por los daños y perjuicios derivados de la entrega de un contenedor dañado. Se reclaman las sumas aproximadas de \$ 71.753. de noviembre de 2016 se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda. La sentencia fue apelada por la demanda.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.7. Otros reclamos (continuación)

A continuación se exponen las actualizaciones ocurridas durante el período en curso sobre “Otros reclamos” (continuación):

- En octubre de 2016 se recibió la demandan caratulada “Tevez Frutoso Ariel c/ Consangas S.A. y otro”. El Sr. Frutoso Tevez manifiesta que comenzó a trabajar en fecha 13 de mayo de 2014, como medio oficial plomero en el proyecto Astor Nuñez. El actor a raíz del despido directo por parte de la empresa Consagas S.A. Reclama las indemnizaciones derivadas de incorrecta registración y falta de entrega de fondo de desempleo conforme ley 22.250, como así la supuesta falta de pago de salarios de quien fuera su empleador (Consagas S.A.), multa derivada art. 80 LCT y horas extras. La demanda fue contestada por TGLT el 26 de octubre de 2016. El expediente se encuentra para abrir a prueba.
- En octubre de 2016 se recibió la demandan caratulada “Sanchez Francisco y otro c/ TGLT S.A. s/ Escrituración”. Se reclaman 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. El expediente se encuentra para abrir a prueba. TGLT provisionó lo que estima abonar por la demanda, el saldo de dicha provisión se encuentra dentro del rubro “Provisiones”.
- En noviembre de 2016 se recibió la demandan caratulada “Bacigalupo Alejandro C/ Maltería Del Puerto S.A. S/ Daños Y Perjuicios. Se reclama la suma de \$123.800 por daños en la unidad producto de la entrada de agua, más una ampliación de demanda por un monto indeterminado en concepto de daño psicológico. La demanda fue contestada el 9 de noviembre de 2016. El expediente está para abrir a prueba. No se provisiona monto alguno.
- En noviembre de 2016 se recibió la demandan caratulada Basualdo Marcos Nicolas c/ Mareco Mario y otros. Basualdo reclama las indemnizaciones derivadas del despido indirecto en el que se colocara con motivo de la supuesta falta de pago de salarios y maltratos recibidos de quien fuera su empleador. Reclamaba la suma de \$ 305.000. En la audiencia mantenida con fecha 12/12/2016 se arribó a un acuerdo conciliatorio por la suma de \$110.000. Dicho monto se encuentra provisionado al 31 de diciembre de 2016 y a la fecha de los estados financieros se encuentra totalmente cancelado.
- En diciembre de 2016 se recibió la demandan caratulada “Guido Orlievsky Guido C/ TGLT S.A. s/ Escrituración”. Se reclaman 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 se encuentra para abrir a prueba. TGLT provisionó lo que estima abonar por la demanda, el saldo de dicha provisión se encuentra dentro del rubro “Provisiones”.
- Equistica Defensa Del Medio Ambiente Asoc Civil C/ Ingeconser Y Otro S/ Acción Mere Declarativa. Juzgado Federal Nro. 2 de la ciudad de Rosario. Se reclama la inconstitucionalidad de la ordenanza que autorizó entre otros emprendimientos Forum Puerto Norte, en especial aduce que el emprendimiento no respetó el camino de Sirga. Se corrió traslado a nuestras representadas para contestar la demanda, la cual fue realizada el 3 de marzo de 2016. También son codemandados el Estado Nacional y/o Sub Secretaría de Ríos Navegables y a la provincia de Santa Fe o secretaria de Medio Ambiente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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 que se abona de acuerdo al siguiente plan: (a) US\$ 500.000 el 6 de enero de 2015; (b) US\$ 700.000 el 5 de enero de 2016; (c) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2017 (con fecha 23 de diciembre de 2016 se realizó una adenda al contrato considerando una prórroga de dicho plazo, siendo el 31 de marzo de 2017 el nuevo vencimiento); (d) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2018 y (e) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2019. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, TGLT había cancelado US\$ 1.200.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 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 \$ 19.068.000 y \$ 9.128.007 y dentro del pasivo no corriente por la suma de \$ 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 32.6.

Por otro lado, con fecha 31 de marzo de 2015, los Directorios de TGLT S.A. y GUHSA aprobaron el Compromiso Previo de Fusión, revistiendo TGLT el carácter de sociedad absorbente, y Green Urban Homes S.A. como sociedad absorbida. Los motivos se centran en las ventajas de simplificar la estructura societaria de TGLT y GUHSA y aprovechar los beneficios que otorga una dirección centralizada, eliminando la doble estructura societaria que conlleva una duplicación de costos. La fecha de reorganización se concretó el 1° de enero de 2015. Con fecha 25 de septiembre de 2015, las Asambleas de ambas Sociedades aprobaron la fusión por absorción y autorizaron la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte del Directorio de la Sociedad. Con fecha 7 de julio de 2016 la CNV ha aprobado la fusión y el 19 de enero de 2017 la fusión y disolución fue aprobada por IGJ.

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

Al 31 de diciembre de 2016 el pasivo por la presente operación asciende a \$ 23.835.000, el mismo se encuentra expuesto en el rubro “Otras cuentas por pagar”, dentro del pasivo corriente por \$ 15.890.000 y \$ 79.450.000 dentro del pasivo no corriente.

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

35.1. Riesgos de mercado

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

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

Riesgo de demanda de nuestro producto

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

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

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

35.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

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

Riesgos relacionados al tipo de cambio

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

Más específicamente, poseemos deudas en moneda extranjera, explicadas principalmente por el préstamo otorgado para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía ha hecho coberturas financieras entre el peso argentino y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera hubiera arrojado un saldo negativo de aproximadamente \$22,7 millones, que irían a resultados para el período de doce meses finalizado el 31 de diciembre 2016.

Riesgos asociados con tasas de interés

Estamos sujetos a riesgos de tasa de interés en nuestra cartera de inversiones y pasivos financieros. Una gran parte de los intereses de nuestros pasivos están atados a una tasa de referencia, la BADLAR Privada. Históricamente, el nivel de la tasa BADLAR se ha encontrado por debajo del índice CAC, índice con el cual ajustamos nuestros contratos de construcción y ventas. Estimamos que,

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)**35.2. Riesgos financieros**

de ocurrir una suba hipotética de 100 puntos básicos en la Tasa BADLAR Privada, nuestro resultado financiero hubiera sufrido una pérdida de aproximadamente \$1,2 millones y se hubieran activado \$1,8 millones, utilizados en la construcción de inventarios para el período de doce meses finalizado el 31 de diciembre 2016.

Riesgos crediticios

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

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

En el período de doce meses del 2016, hubo un uso de caja operativa de \$184,6 millones, con \$361,1 millones que fueron utilizados para la construcción de inventario y \$680,4 millones que se originaron en la cobranza de ventas. Adicionalmente, se obtuvo financiación por \$244,4 millones mediante la emisión las obligaciones negociables Clase X y XII y dos préstamos para la construcción en los proyectos Forum Puerto del Buceo y Venice, con lo cual el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo culminó en \$81,1 millones al 31 de diciembre del 2016.

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, como así tampoco al 31 de diciembre de 2015.

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), Metra Devoto (MDV), Astor San Telmo (AST) y otros proyectos. Asimismo, se han decidido consolidar los proyectos menos significativos a la hora de explicar la composición de resultados, de activos y pasivos, por considerarlos segmentos no reportables de acuerdo a lo que establece la NIIF.

105

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

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

37.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	-	10	-	1	2	18	(1)	30
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	7	6	2	8	18	-	34	75
En el año terminado el 31.12.2016	-	7	27	5	46	33	113	14	245
En el año terminado el 31.12.2015	2	19	58	15	55	90	-	75	314
Acumulado al 31.12.2016	452	154	238	210	294	312	145	309	2114
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	70%	100%	99%	67%	33%	60%	62%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	426,5	1.137,9	2.449,1	390,3	580,9	1.270,7	1.306,7	1.856,5	9.418,7
(2.b) Valor total proyecto	426,5	1.137,9	2.449,1	390,3	580,9	2.396,8	1.306,7	7.589,9	16.278,1
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	53%	100%	27%	58%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	5,0	73,3	-	7,9	3,5	65,0	(1,6)	153,0
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	106,6	54,7	10,9	36,3	33,6	37,0	9,8	288,9
En el año terminado el 31.12.2016	-	80,4	224,7	21,7	151,5	74,8	280,7	34,7	868,6
En el año terminado el 31.12.2015	2,5	237,0	191,2	50,4	128,4	167,2	37,0	67,6	881,3
Acumulado al 31.12.2016	426,5	1.111,0	1.437,6	383,7	538,4	560,1	318,5	454,2	5.230,1
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	98%	59%	98%	93%	44%	24%	40%	56%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (*)									
En el trimestre terminado el 31.12.2016	(2,2)	(28,5)	33,1	(337,3)	(17,8)	19,4	42,3	(19,9)	(310,8)
En el trimestre terminado el 31.12.2015	(2,7)	(12,2)	439,9	(202,6)	57,3	53,4	-	29,3	362,5
En el año terminado el 31.12.2016	(6,8)	(241,1)	350,2	(251,8)	113,0	125,9	277,3	41,9	408,6
En el año terminado el 31.12.2015	(31,4)	(166,9)	621,3	(194,9)	178,9	154,3	-	50,9	612,2
Acumulado al 31.12.2016	4,7	84,9	1.412,6	18,4	446,6	423,5	277,3	245,8	2.907,0
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 31.12.2016	(3,4)	0,5	145,1	31,8	92,9	-	-	6,0	272,9
(5.b) En el trimestre terminado el 31.12.2015	3,2	120,1	-	61,0	-	-	-	2,3	186,7
(5.c) En el año terminado el 31.12.2016	3,7	346,1	145,1	61,1	144,0	-	-	20,3	720,3
(5.d) En el año terminado el 31.12.2015	38,8	487,4	-	292,2	-	-	-	10,6	829,0
Acumulado al 31.12.2016	424,7	1.019,2	145,1	358,2	156,0	-	-	-	2.103,2
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 31.12.2016	1,2	7,5	12,3	0,0	0,1	-	-	0,3	21,4
SALDO A COBRAR (3)									
Por ventas aseguradas	0,3	14,4	198,6	7,0	0,0	158,9	65,6	355,2	800,0
Por valor total lanzado	0,3	41,3	1.210,1	13,7	42,5	869,5	1.053,7	1.760,5	4.991,6

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

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

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

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

(*) Los valores en negativo representan entregas de unidades funcionales.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.3. Información de inventarios y presupuesto de inversión

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
INVENTARIO									
(7) INVENTARIO									
Variación al 31.12.2016 (trimestral)	(1,6)	(37,8)	81,9	(336,1)	(15,1)	(153,8)	37,9	80,1	(344,4)
Variación al 31.12.2016 (anual)	(11,4)	(304,4)	511,2	(265,6)	66,1	(18,8)	174,2	209,6	361,2
Acumulado al 31.12.2015	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	1,9	556,1	3.105,5
Acumulado al 30.09.2016	5,4	145,1	1.500,5	363,2	435,6	537,4	138,2	685,7	3.811,1
Acumulado al 31.12.2016	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	383,6	176,1	765,8	3.466,6
Acumulado al 31.12.2016 (neto de intereses)	3,7	74,7	1.574,3	22,9	340,6	358,0	174,6	765,8	3.314,7
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA									
(8.a) En el trimestre terminado el 31.12.2016	(0,0)	5,0	119,2	35,1	85,0	-	-	0,6	244,8
(8.b) En el trimestre terminado el 31.12.2015	8,2	90,0	-	55,6	-	-	-	0,8	154,6
(8.c) En el año terminado el 31.12.2016	14,3	323,9	119,2	69,5	129,5	-	-	3,6	660,0
(8.d) En el año terminado el 31.12.2015	38,1	358,8	-	255,7	-	-	-	2,7	655,2
Acumulado al 31.12.2016	522,1	798,6	119,2	329,2	145,8	-	-	-	1.914,9
Acumulado al 31.12.2016 (neto de intereses)	503,0	715,8	118,2	271,4	126,9	-	-	-	1.735,4
(9) PRESUPUESTO DE OBRA									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	523,9	921,0	2.011,5	356,4	533,7	927,8	1.055,1	1.423,5	7.753,0
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	504,7	824,2	1.994,2	303,2	435,0	917,8	1.044,7	1.423,5	7.447,4
(9.c) Presupuesto total de obra	523,9	921,0	2.011,5	356,4	533,7	1.646,2	1.055,1	5.356,7	12.404,6
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	504,7	824,2	1.994,2	303,2	435,0	1.613,7	1.044,7	5.356,7	12.076,5
PRESUPUESTO A EJECUTAR (3)									
Proyecto lanzado	-	20,0	616,3	-	31,5	544,2	903,3	1.114,0	3.229,4
Proyecto total	-	20,0	616,3	-	31,5	1.195,7	903,3	4.859,1	7.625,9
MARGEN BRUTO ESPERADO									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(97,4)	216,9	437,6	34,0	47,2	342,9	251,5	433,1	1.665,7
Porcentaje de VPV lanzado	(22,8%)	19,1%	17,9%	8,7%	8,1%	27,0%	19,2%	23,3%	18% (4)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(78,2)	313,6	454,9	87,1	145,9	352,9	262,0	433,1	1.971,3
Porcentaje de VPV lanzado	(18,3%)	27,6%	18,6%	22,3%	25,1%	27,8%	20,0%	23,3%	21%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(97,4)	216,9	437,6	34,0	47,2	750,6	251,5	1.436,0	3.076,3
Porcentaje de VPV total	(22,8%)	19,1%	17,9%	8,7%	8,1%	31,3%	19,2%	18,9%	19%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(78,2)	313,6	454,9	87,1	145,9	783,1	262,0	2.233,2	4.201,5
Porcentaje de VPV total	(18,3%)	27,6%	18,6%	22,3%	25,1%	32,7%	20,0%	29,4%	26%

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

(2) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

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

(4) 20% excluyendo Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera

Información presentada en millones de pesos.

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (1)	TOTAL
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
<i>Margen bruto</i>	(284,3%)	6,4%	-	(13,6%)	10,1%	-	-	82,1%	8%
Gastos de comercialización y administración y otros gastos operativos									(256,9)
Resultados financieros y por tenencia, netos									655,9
Otros gastos									(0,6)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									458,8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.582,4	-	420,5	383,6	176,1	765,8	3.328,5
Unidades terminadas	3,8	107,3	-	27,1	-	-	-	-	138,2
Activos por segmento	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	383,6	176,1	765,8	3.466,6
Créditos por ventas	1,2	7,5	12,3	0,0	0,1	-	-	0,3	21,4
Plusvalía	-	49,8	-	-	9,5	21,5	-	-	80,8
Otros activos corrientes									442,6
Otros activos no corrientes									962,5
ACTIVO TOTAL									4.973,9
Anticipos 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
Préstamos corrientes	-	-	283,0	-	8,2	134,5	-	168,8	594,6
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	0,7	-	-	122,8	123,6
Otros pasivos corrientes									670,9
Otros pasivos no corrientes									276,4
PASIVO TOTAL									4.572,4
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015									
ESTADO DE RESULTADOS									
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	0,6	128,7	-	36,5	-	-	-	8,0	173,8
<i>Margen bruto</i>	1,6%	26,4%	-	12,5%	-	-	-	74,9%	21%
Gastos de comercialización y administración									(159,9)
Resultados financieros y por tenencia, netos									(71,5)
Otros gastos									(0,4)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									(58,0)

108

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)**37.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera (continuación)**

Información presentada en millones de pesos.

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.071,2	-	354,5	402,4	1,9	556,1	2.386,0
Unidades terminadas	15,1	411,6	-	292,7	-	-	-	-	719,4
Activos por segmento	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	1,9	556,1	3.105,5
Créditos por ventas	2,5	25,0	-	3,6	-	-	-	-	31,1
Plusvalía	-	79,4	-	-	10,6	21,5	-	-	111,4
Otros activos corrientes									368,6
Otros activos no corrientes									136,2
ACTIVO TOTAL									3.752,8
Anticipos en moneda nacional y extranjera	11,5	326,0	1.062,4	270,2	333,6	290,8	-	203,8	2.498,4
Préstamos corrientes	-	83,5	92,2	-	42,5	17,7	-	156,1	392,0
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	58,7	58,7
Otros pasivos corrientes									522,2
Otros pasivos no corrientes									66,4
PASIVO TOTAL									3.537,7

(1) Incluye los proyectos Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

Nota 38. Resultado por acción**Resultado por acción básica y diluido**

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	4.848.066	(45.076.829)
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para propósitos de las ganancias por acción básicas (todas las mediciones)	70.339.485	70.349.485
Resultado por acción	0,07	(0,64)

El promedio ponderado de acciones en circulación fue de 70.339.485, al igual que el promedio ponderado de acciones diluido, ya que no hay títulos de deuda convertibles en acciones al 31 de diciembre de 2016.

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 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".

109

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)

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

Asimismo el día 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece que, considerando la situación antes mencionada y el tiempo transcurrido, se conviene otorgar 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, a abonar 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 la 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 otorgara dentro del plazo de 90 días hábiles desde que TGLT notifica la resolución de los compromisos que aún se mantienen vigentes. Dicha condición se debe dar dentro de los 12 meses 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 \$ 76.527.162, que incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión. Dicho activo, se encuentra neteado del pasivo en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468, a la fecha de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT. Siendo su importe neto de \$ 24.779.680.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera

	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 corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$ 200.282	15,79	3.162.463	36.007	
	\$U 21.891	0,54	11.821	19.798	
			3.174.284	55.805	
Bancos	US\$ 898.284	15,79	14.217.321	14.640.305	
	\$U 142.768	0,54	77.095	188.171	
			14.294.416	14.828.476	
Plazos fijos	US\$ 200.107	15,89	3.179.694	2.584.383	
Fondos comunes de inversión	US\$ 249.999	15,79	3.947.492	6.051.016	
Bonos y títulos públicos	US\$ 3.028.429	15,79	47.970.319	60.957.008	
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$ 1.339.853	15,79	21.156.283	22.813.020	
Deudores por servicios prestados	US\$ 387	15,79	6.111	4.956	
Previsión deudores incobrables	US\$ (117.429)	15,79	(1.854.210)	-	
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U 218.757.409	0,54	118.129.001	47.722.207	
Impuesto al Patrimonio	\$U 3.393.426	0,54	1.832.450	3.766.294	
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 1.827.713	15,79	28.949.070	17.021.919	
	\$U 188.119	0,54	101.584	2.006.786	
			29.050.654	19.028.705	
Créditos a cobrar por ventas a propiedades de inversión	US\$ 1.870.893	15,79	29.541.402	-	
Depósitos en garantía	US\$ 9.630	15,79	152.064	707.004	
Seguros a devengar	US\$ 98.837	15,79	1.562.200	1.634.968	
	\$U 763	0,54	412	35.957	
			1.562.612	1.670.925	
Gastos a rendir	US\$ 11.555	15,79	183.031	48.141	
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 403.649	15,79	6.373.618	3.332.822	
Diversos	US\$ 1.364	15,79	21.606	17.718	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 5.723	15,79	90.367	74.056	
Total del activo corriente			278.811.194	183.662.536	
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$ 45.000	15,79	710.550	-	
	\$U 19.272	0,54	10.407	49.011	
			720.957	49.011	
Seguros a devengar	US\$ 10.485	15,79	165.563	-	
Total del activo no corriente			886.520	49.011	
Total del activo			279.697.714	183.711.547	

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2016			Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$ 841.171	15,89	13.334.281	9.676.702	
	\$U 89.734.419	0,54	48.456.586	27.154.391	
			61.790.867	36.831.093	
Cheques diferidos	US\$ 72.576.241	15,89	39.191.170	8.987.989	
	\$U 1.021.899	0,54	16.186.880	577.847	
			55.378.050	9.565.836	
Provisión para gastos	US\$ 65.360	15,89	1.035.302	953.414	
	\$U -	0,54	-	50.661	
			1.035.302	1.004.075	
Provisión para obras	US\$ 436.837	15,89	6.920.972	2.120.916	
	\$U 19.320.576	0,54	10.433.111	4.950.099	
			17.354.083	7.071.015	
Seguros a pagar	US\$ 143.637	15,89	2.280.467	1.703.863	
Fondo de reparo	US\$ 16.377	15,89	260.225	1.366.080	
	\$U -	0,54	-	5.721.952	
			260.225	7.088.032	
Deuda por permiso de construcción	\$U 43.657.798	0,54	23.575.211	21.978.955	
Acreeedores por la compra de inmueble	US\$ 15.730.741	15,89	246.212.221	205.964.067	
Préstamos:					
Préstamos recibidos	US\$ 5.385.639	15,89	85.424.704	109.865.697	
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$ 14.804.870	15,89	234.509.146	25.729.155	
Obligaciones negociables	US\$ -	15,89	-	27.311.236	
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U 2.332.265	0,54	1.259.423	1.003.335	
Cargas sociales a pagar	\$U 394.444	0,54	213.000	112.338	
Provisión para SAC y vacaciones	\$U 1.243.031	0,54	671.237	374.035	
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a la renta a pagar	\$U 133.907	0,54	72.310	43.815	
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos impuestos municipales	US\$ 637.472	15,89	10.129.436	-	
Retenciones y percepciones a depositar	\$U 1.623.630	0,54	876.760	721.192	
Provisiones	US\$ 70.000	15,89	1.112.300	-	
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$ 543.870	15,89	8.642.100	2.584.383	
Deuda por compra de acciones	US\$ 2.200.001	15,89	34.958.009	9.128.007	
Total pasivo corriente			785.754.851	468.080.129	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Pasivo no corriente					
Deudas comerciales:					
Fondo de reparo	US\$	-	-	-	209.940
Deuda por permiso de construcción	\$U	-	-	-	8.780.560
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	106.188	15,89	1.687.321	-
Deuda por compra de acciones	US\$	2.900.000	15,89	46.081.000	46.944.000
Total del pasivo no corriente				47.768.321	55.934.500
Total del pasivo				833.523.172	524.014.629

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

Nota 41. Propiedades de inversión

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

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de 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
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 Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016	808.801.000	13.796.887	54.032.688	876.630.575

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de 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 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, 2016	Dic 31, 2015
Gastos de mantenimiento y conservación	3.149.655	-
Total de gastos de propiedades de inversión	3.149.655	-

113

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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 largo plazo:

- a) En el mes de diciembre de 2016 el Directorio de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo principal de la Sociedad en la subsidiaria Marian Rio Lujan, que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico a 52.772,70 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 \$106.994.750 fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

El 26 de diciembre de 2016 Marina Rio Lujan S.A. pudo realizar una medición fiable de esta inversión a valor razonable, reconociendo el resultado generado por dicha medición dentro del presente ejercicio por un importe de \$ 701.806.250, (impacto en resultados neto del Impuesto a las Ganancias \$456.174.061). La medición realizada está basada en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable.

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

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

El día 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. Finalmente, el 10.13% del precio total de venta está sujeto a la Registración de los Planos de Obra para el proyecto previsto para dicho predio.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2016, un crédito a cobrar por \$ 29.541.402 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

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

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

114

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Propiedades de inversión (continuación)**3- Propiedades de inversión en alquiler**

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

Las propiedades de inversión en alquiler están medidas a su valor razonable.

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 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	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
Totales activos al 31 de diciembre de 2016	59.521.372	377.397.272	3.179.694	440.098.338

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 (excluidos arrendamientos financieros. Nota 43)	3.802	718.132.622	718.136.424
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	73.127.690	19.361.250	2.584.383	95.073.323
Créditos por ventas	-	31.119.108	-	31.119.108
Otros créditos	-	266.354.607	-	266.354.607
Créditos con partes relacionadas	-	7.952.268	-	7.952.268
Totales activos al 31 de diciembre de 2015	73.127.690	324.787.233	2.584.383	400.499.306

115

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 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	-	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.

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 2016 y 2015:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.521.372	-	-	59.521.372
Totales al 31 de diciembre de 2016	59.521.372	-	-	59.521.372
Pasivos				
Otros pasivos financieros	3.802	-	-	3.802
Totales al 31 de diciembre de 2016	3.802	-	-	3.802

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables (continuación)

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

Nota 43. 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, 2016	Dic 31, 2015
Hasta 1 año	458.006	-
Más de 1 año y no más de 5 años	1.774.106	-
	2.232.112	-
Cargos financieros futuros	(1.109.379)	-
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	1.122.733	-

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Hasta 1 año	384.570	-
Más de 1 año y no más de 5 años	738.163	-
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	1.122.733	-

Los pasivos reconocidos por esta operación de arrendamiento financiero se exponen en el rubro "Préstamos", \$ 384.570 y \$ 738.163 dentro del pasivo corriente y no corriente, respectivamente.

Nota 44. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un crédito por \$ 16.896.855 que expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

Durante 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 44. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (continuación)

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes al período fiscal 2016 reflejan 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” (11/02/2014, CSJN).

Es por ello que en los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 no se ha expuesto el pasivo corriente debido a que la compañía presentará sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco y además lo notificará formalmente de dicha postura.

Nota 45. Aporte irrevocable con asignación específica

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

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

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

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

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

Nota 46. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 47. Disposiciones de la Asamblea – Aumento de Capital

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

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

Dichas modificaciones se encuentran inscritas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

Nota 48. 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 Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

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, las mismas siendo: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad en acciones de 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\$20,00 (Reales veinte) para su cancelación. En la hipótesis de que no existiera adhesión de los Tenedor de los BDRs de la Sociedad en cualquiera de las Opciones citadas anteriormente, se efectuaría un rescate a través de la Central Depositaria del BM&FBOVESPA.

Durante diciembre de 2016 optó por la opción (b), por lo tanto al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene en cartera 10.000 acciones propias de Valor Nominal \$1. El valor total abonado por dichas acciones fue de \$ 214.985. Valor por el cual fue disminuido el Aporte Irrevocable constituido al 30 de septiembre de 2016 con asignación específica para cubrir la compra de BDRs.

Habiendo finalizado el proceso de recompra el día 26 de enero de 2017, BM&FBOVESPA emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 49. 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

Nota 50. Plan de opciones

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 50. Plan de opciones (continuación)

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

El 14 de abril de 2016, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria aprobó la emisión de opciones adicionales de acciones por hasta un 5% del número de acciones a ser emitidas como resultado de la ampliación del capital aprobado en dicha Asamblea (ver Nota 47 a los Estados financieros consolidados), a ser otorgadas a gerentes y empleados de la Sociedad. En dicha Asamblea de Accionistas, los accionistas delegaron la determinación de los términos y condiciones para la emisión de dicha opción accionaria al Directorio.

Nota 51. Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 241.831.047. Los Accionistas le han manifestado a la Dirección sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Nota 52. Información sobre participación en otras Sociedades

Las sociedades en las cuales existe participación no controladora son:

Sociedad	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Marina Río Luján S.A. (MRL)	49.99%	49.99%
Sitia S.A.(SITIA)	5.00%	5.00%

A continuación, se presenta la información financiera resumida de cada una de ellas sobre los activos, pasivos y resultado del ejercicio.

	Dic 31, 2016	
	MRL	SITIA
Activo	1.236.629.840	3.654.659
Participación no controladora	618.314.920	128.830
Pasivo	810.214.131	1.392.563
Participación no controladora	405.107.066	69.628
Resultado del ejercicio	442.647.238	2.262.096
Participación no controladora	221.323.619	108.104

	Dic 31, 2015		
	CANF	MRL	SITIA
Activo	549.866.541	314.638.292	100.000
Participación no controladora	45.803.883	157.319.146	5.000
Pasivo	423.242.929	330.869.821	-
Participación no controladora	35.256.136	165.434.911	-
Resultado del ejercicio	49.422.173	(14.482.481)	-
Participación no controladora	4.116.867	(7.241.241)	-

La operación significativa de Marina Río Luján y que tuvo un impacto significativo en los estados financieros consolidados, se encuentra detallada en la Nota 41.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 53. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, así como los estados financieros individuales a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 10 de marzo de 2017.

Nota 54. Hechos posteriores

El 11 de enero de 2017, TGLT realizó una oferta por la compra de un inmueble para la realización de un proyecto inmobiliario situado en la localidad de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Dicha oferta quedó aceptada con fecha 17 de febrero de 2017 mediante la integración de un depósito de USD 300.000 en concepto de reserva.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

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

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Presentados en forma comparativa)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	16.132.797	15.412.315
Créditos por ventas	6	9.119.242	3.680.538
Otros créditos	7	138.434.269	85.146.680
Otros activos	35	24.779.680	-
Créditos con partes relacionadas	31	197.500.134	34.740.600
Inventarios	8	1.379.267.210	1.205.164.320
Total del activo corriente		1.765.233.332	1.344.144.453
Activo no corriente			
Otros créditos	7	710.550	12.300
Créditos con partes relacionadas	31	-	90.661.810
Propiedades de inversión	37	67.829.575	45.424.451
Propiedades, planta y equipo	9	5.530.932	5.979.448
Activos intangibles	10	712.444	934.996
Activos por Impuesto Diferido	11	85.380.353	57.369.051
Inversiones permanentes	12	333.883.986	273.638.636
Total del activo no corriente		494.047.840	474.020.692
Total del activo		2.259.281.172	1.818.165.145
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	15	347.890.086	262.268.621
Préstamos	16	177.025.491	198.632.130
Remuneraciones y cargas sociales	17	11.371.727	17.092.825
Pasivos por impuestos	18	-	3.851.361
Otras cargas fiscales	19	73.892.395	12.845.707
Deudas con partes relacionadas	31	120.227.425	394.472.560
Anticipos de clientes	20	1.059.457.596	510.201.534
Provisiones	21	7.628.507	-
Otras cuentas por pagar	22	43.718.889	11.712.390
Total del pasivo corriente		1.841.212.116	1.411.077.128
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	15	1.635.983	2.109.143
Préstamos	16	123.559.760	58.717.680
Otras cargas fiscales	19	3.481.221	-
Deudas con partes relacionadas	31	93.881.603	127.192.300
Otras cuentas por pagar	22	47.768.321	46.944.000
Total del pasivo no corriente		270.326.888	234.963.123
Total del pasivo		2.111.539.004	1.646.040.251
PATRIMONIO NETO		147.742.168	172.124.894
Total del patrimonio neto y del pasivo		2.259.281.172	1.818.165.145

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

124

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES

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

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por actividades ordinarias	24	255.277.505	304.865.125
Costo de las actividades ordinarias	25	(253.560.090)	(258.349.177)
Resultado bruto		1.717.415	46.515.948
Gastos de comercialización	26	(72.900.943)	(27.596.896)
Gastos de administración	27	(89.885.178)	(65.000.597)
Resultado operativo		(161.068.706)	(46.081.545)
Resultado de inversiones permanentes		171.195.058	9.559.453
Otros gastos	10	(459.810)	(316.104)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(7.181.414)	(3.595.260)
Ingresos financieros	28	10.812.380	7.464.403
Costos financieros	28	(66.958.047)	(30.186.707)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	37	56.089.210	-
Otros ingresos y egresos, netos	29	6.890.485	(1.897.563)
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		9.319.156	(65.053.323)
Impuesto a las Ganancias	30	(4.542.589)	19.976.494
Resultado del ejercicio		4.776.567	(45.076.829)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(16.596.365)	(20.823.545)
Total Otro resultado integral		(16.596.365)	(20.823.545)
Resultado integral total del ejercicio		(11.819.798)	(65.900.374)
Ganancia por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		0,07	(0,64)
Diluido		0,07	(0,64)

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

125

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

126

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

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 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

127

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	4.776.567	(45.076.829)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	4.542.589	(19.976.494)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	1.211.749	1.793.763
Amortizaciones activos intangibles	459.810	316.104
Resultado de inversiones permanentes	(171.195.058)	(9.559.453)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(56.089.210)	-
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(3.740.441)	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.809.869	(1.719.775)
Otros créditos	114.319.017	(37.773.230)
Otros activos	(24.779.680)	-
Créditos con partes relacionadas	(72.097.724)	(106.623.562)
Inventarios	(15.178.695)	(155.937.731)
Activos y pasivos por impuestos	(30.824.725)	5.823.374
Deudas comerciales	60.472.874	93.207.035
Remuneraciones y cargas sociales	(5.721.098)	7.578.468
Otras cargas fiscales	33.230.609	9.544.455
Deudas con partes relacionadas	(332.739.996)	166.782.078
Anticipos de clientes	380.192.930	30.310.704
Otras cuentas por pagar	2.055.478	15.905.880
Provisiones	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	(99.560.167)	(49.707.539)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(595.311)	(921.873)
Pagos por compra de Propiedades de inversión en construcción	(2.354.915)	(344.205)
Cobros por venta de Propiedades de inversión en construcción	56.051.010	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(3.464.918)	(2.631.517)
Cobros por venta de propiedades. plata y equipo	6.442.126	-
Pagos por compras de activos intangibles	(237.258)	(511.050)
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de inversión	55.840.734	(4.408.645)
Actividades de financiación		
Préstamos	43.235.441	34.393.494
Aporte irrevocable	7.452.900	-
Transacciones entre accionistas	(19.800.843)	-
Compra de acciones propias	(214.985)	-
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de financiación	30.672.513	34.393.494
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(13.046.920)	(19.722.690)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	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 5)	12.953.103	12.827.932

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

128

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

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

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

El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad presentó al mercado un procedimiento de cancelación, en base a una de las alternativas aprobadas por la CVM, para retirar los BDRs en circulación del BM&FBovespa. Dicho procedimiento consistió en la recompra de los BDRs.

El proceso de recompra finalizó el día 26 de enero de 2017, BM&FBovespa emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, 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. (Ver Nota 41 a los Estados financieros individuales).

Los presentes estados financieros individuales (en adelante los "estados financieros") al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros individuales 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 2016, 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.

129

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

Los estados financieros individuales 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 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2015, y presenta los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparativo con el mismo período contable precedente.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del 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 10 de marzo de 2017.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Caja en moneda nacional		81.000	4.000
Caja en moneda extranjera	36	3.158.000	-
Bancos en moneda nacional		2.705.788	286.269
Bancos en moneda extranjera	36	2.370.377	1.396.048
Valores a depositar		690.446	43.999
Plazos fijos	36	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión	36	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	36	-	5.046.600
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		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, 2016	Dic 31, 2015
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	16.132.797	15.412.315
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(3.179.694)	(2.584.383)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	12.953.103	12.827.932

130

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		323.707	411.232
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	36	6.048	4.956
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		1.758.599	3.264.350
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	36	8.885.098	-
Previsión Deudores Incobrables		(1.854.210)	-
Total Créditos por ventas		9.119.242	3.680.538

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
0 a 3 meses	9.119.242	2.234.146
3 a 6 meses	-	1.446.392
Total	9.119.242	3.680.538

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto al Valor Agregado		24.156.623	21.913.827
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		809.487	3.354.999
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	36	29.541.402	-
Seguros a devengar en moneda nacional		51.117	26.798
Seguros a devengar en moneda extranjera	36	732.872	744.123
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		29.368.208	32.449.124
Anticipos a proveedores de obras en moneda extranjera	36 y 37	121.637	388.200
Anticipos por compra de inmuebles		-	19.673.033
Préstamos otorgados		967.414	-
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	38	16.896.855	-
Gastos a rendir		14.000	569.741
Gastos a recuperar		14.424.088	3.406.350
Gastos a recuperar por expensas		15.029.020	839.124
Cheques rechazados a cobrar		18.200	18.200
Depósitos en garantía en moneda nacional		267.238	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36	-	582.300
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		140.322	-
Fondo de equipamiento a cobraren moneda extranjera	36	3.724.901	-
Fondo operativo a cobrar		268.382	-
Créditos a cobrar en gestión judicial		1.901.601	-
Diversos		902	1.180.861
Subtotal Otros créditos – Corrientes		138.434.269	85.146.680
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda nacional		-	12.300
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36	710.550	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		710.550	12.300
Total Otros créditos		139.144.819	85.158.980

131

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

Corrientes		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Proyectos en Construcción			
Astor Caballito	35	-	115.429.796
Astor Núñez		-	354.453.825
Astor San Telmo		176.138.016	1.906.673
Metra Devoto		70.370.938	67.656.250
Metra Puerto Norte		380.839.015	216.601.290
Proa		193.185.787	156.426.568
Otros proyectos		28.000	-
Proyectos terminados			
Astor Núñez		420.531.324	-
Astor Palermo		35.323.088	292.689.918
Forum Alcorta		120.201.535	-
Forum Puerto Norte		10.851.658	-
Deterioros			
Astor Palermo		(8.201.137)	-
Forum Alcorta		(12.936.957)	-
Forum Puerto Norte		(7.064.057)	-
Total Inventarios		1.379.267.210	1.205.164.320

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Mejoras en inmuebles propios	Showroom	Inmueble	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2016	974.182	1.363.128	1.070.936	353.478	7.813.306	2.732.142	14.307.172
Adquisiciones	175.659	247.904	-	-	3.041.355	-	3.464.918
Saldos incorporados por Canfot S.A.							
	20.005	120.133	-	-	2.412.287	-	2.552.425
Disminuciones	-	(6.324)	-	(353.478)	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.169.846	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 por 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 al 31 de diciembre de 2016	627.846	399.580	123.554	-	4.379.952	-	5.530.932

132

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

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

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	257.639	2.470.059	15.071	2.742.769
Adquisiciones	-	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 al 31 de diciembre de 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 al 31 de diciembre de 2015	35.035	893.160	6.801	934.996

133

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Activos por impuestos

		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias		8.959.026	-
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		55.358.930	31.376.689
Impuesto Diferido	30	21.062.397	25.992.362
Total Activos por Impuestos		85.380.353	57.369.051

Nota 12. Inversiones permanentes

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Canfot S.A.			
Inversiones	13	-	131.238.962
Plusvalía implícita	14	49.798.306	79.399.207
		49.798.306	210.638.169
Marina Río Luján S.A.			
Inversiones (2)	13	250.967.261	30.859.070
Plusvalía implícita	14	21.487.412	21.487.412
		272.454.673	52.346.482
Pico y Cabildo S.A.			
Plusvalía implícita	14	9.466.517	10.558.985
		9.466.517	10.558.985
Sitia S.A.			
Inversiones	13	2.164.490	95.000
		2.164.490	95.000
TGLT Uruguay S.A.			
Inversiones (1)	31	-	-
		-	-
Total Inversiones permanentes		333.883.986	273.638.636

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, el incremento de la inversión en Marina Río Luján S.A., se origina principalmente a 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.

134

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Información sobre partes controladas

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Valor registrado		Información sobre el ente emisor						
		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. (5)	\$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	31/12/2016	-	-	-	-
Marina Río Luján S.A.	\$100 de 1 voto c/u	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	31/12/2016	2.417.800	485.656.695	493.544.574	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	31/12/2016	100.000	2.162.096	2.262.096	95,00%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(91.288.673)	(66.104.509)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2016	18.778.236	(8.817.968)	(92.169.999)	100,00%
Totales		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 34.2 a los Estados financieros consolidados.

135

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Plusvalía

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Adquisiciones	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	(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 de 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 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

Nota 15. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Proveedores en moneda nacional		12.493.763	13.788.200
Proveedores en moneda extranjera	36	6.432.901	592.769
Cheques diferidos		35.101.592	24.489.452
Provisión para gastos en moneda nacional		5.335.364	993.922
Provisión para obras en moneda nacional		23.582.117	12.420.785
Provisión para obras en moneda extranjera	36	469.245	-
Seguros a pagar en moneda nacional		6.257	43.744
Seguros a pagar en moneda extranjera	36	1.477.837	1.424.833
Fondo de reparo en moneda nacional		16.518.564	2.550.849
Fondo de reparo en moneda extranjera	36	260.225	-
Acreedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	36	246.212.221	205.964.067
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		347.890.086	262.268.621
No corrientes			
Fondo de reparo		1.635.983	2.109.143
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		1.635.983	2.109.143
Total Deudas comerciales		349.526.069	264.377.764

136

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Préstamos

	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		7.800.564	42.503.882
Arrendamiento financiero		384.570	-
Adelantos en cuenta corriente		32.021.731	23.349.114
Obligaciones negociables en moneda nacional		136.818.626	105.467.898
Obligaciones negociables en moneda extranjera	36	-	27.311.236
Subtotal Préstamos – Corrientes		177.025.491	198.632.130
No corrientes			
Arrendamiento financiero		738.163	-
Obligaciones Negociables en moneda nacional		122.821.597	58.717.680
Subtotal Préstamos – No Corrientes		123.559.760	58.717.680
Total Préstamos		300.585.251	257.349.810

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

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Saldos al inicio	257.349.810	222.956.316
Alta por Fusión con Canfot S.A.	83.539.915	-
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	177.110.402	168.393.604
Intereses devengados	85.635.921	54.002.662
Efectos de la variación del tipo de cambio	7.669.100	10.891.077
Adelantos en cuenta corriente	8.672.617	10.948.001
Pagos de capital	(238.567.902)	(70.213.391)
Pagos de intereses	(81.137.635)	(57.435.821)
Canje de Obligaciones negociables netos de gastos de emisión	313.023	(82.192.638)
Saldos al cierre	300.585.251	257.349.810

Ver detalle de préstamos en Nota 14 y Nota 43 a los estados financieros consolidados.

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos a pagar	3.655.731	10.008.313
Cargas sociales a pagar	3.239.735	3.926.111
Provisión para vacaciones	3.860.262	2.594.446
Provisión para honorarios al Directorio	645.999	563.955
Anticipos al personal	(30.000)	-
Total Remuneraciones y cargas sociales	11.371.727	17.092.825

Nota 18. Pasivos por impuestos

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

137

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Retenciones y percepciones a depositar	3.765.623	1.041.473
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	750.650
Impuesto a los Ingresos Brutos	9.637.932	-
Impuesto a los sellos	33.569.396	9.890.715
Impuestos provinciales	3.303.798	-
Impuestos municipales	4.302.128	1.162.869
Plan de pagos impuestos provinciales	2.011.366	-
Plan de pagos impuestos municipales en moneda nacional	2.374.852	-
Plan de pagos impuestos municipales en moneda extranjera	10.129.436	-
Provisión impuestos nacionales	4.797.864	-
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes	73.892.395	12.845.707
No corrientes		
Plan de pagos impuestos provinciales	2.240.102	-
Plan de pagos impuestos municipales	1.241.119	-
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	3.481.221	-
Total Otras cargas fiscales	77.373.616	12.845.707

Nota 20. Anticipos de clientes

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Cobros anticipados	1.082.362.603	535.867.011
Fondo de equipamiento en moneda nacional	35.933.334	12.303.994
Fondo operativo	7.140.510	1.174.853
Impuesto al Valor Agregado	(65.978.851)	(39.144.324)
Total Anticipos de clientes	1.059.457.596	510.201.534

Nota 21. Provisiones

Corrientes	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2016		-	-	-	-
Altas (III)		2.766.961	3.749.246	6.516.207	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-	-	-
Subtotal de provisiones en moneda nacional		2.766.961	3.749.246	6.516.207	-
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2016		-	-	-	-
Altas (III)		-	1.112.300	1.112.300	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-	-	-
Subtotal de provisiones en moneda extranjera	36	-	1.112.300	1.112.300	-
Total Provisiones		2.766.961	4.861.546	7.628.507	-

(IV) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

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

(VI) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro del rubro "Otros ingresos y egresos, netos"

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Weil
PresidenteFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 22. Otras cuentas por pagar

		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Corrientes			
Deuda por compra de acciones	36	34.958.009	9.128.007
Acreedores varios	36	8.642.100	2.584.383
Otros pasivos		108.011	-
Provisión otros reclamos		10.769	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		43.718.889	11.712.390
No corrientes			
Deuda por compra de acciones	36	46.081.000	46.944.000
Acreedores varios	36	1.687.321	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		47.768.321	46.944.000
Total Otras cuentas por pagar		91.487.204	58.656.390

Nota 23. Capital social

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

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

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

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Ingresos por entregas de bienes		237.568.414	292.166.025
Ingresos por servicios prestados		17.709.091	12.699.100
Total Ingresos por actividades ordinarias		255.277.505	304.865.125

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Unidades terminadas al inicio del ejercicio		90.901.095	-
Más:			
Costo activado en el ejercicio		297.196.307	346.580.652
Costos de los servicios prestados		3.636.818	2.669.620
Menos:			
Unidades terminadas al final del ejercicio		(138.174.130)	(90.901.095)
Total Costo de las actividades ordinarias		253.560.090	258.349.177

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 26. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	8.953.407	8.069.634
Otros gastos del personal	398.624	295.438
Alquileres y expensas	1.044.124	601.434
Honorarios profesionales	1.746.997	1.392.000
Impuestos, tasas y contribuciones	16.431.216	1.366.303
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	697.723	1.360.157
Movilidad y viáticos	580.024	203.986
Gastos de computación y servicios	927.131	555.264
Gastos de ventas	18.468.585	3.168.306
Gastos de publicidad	9.075.103	8.197.378
Gastos de oficina	376.800	293.525
Gastos de consorcio	5.649.910	2.046.407
Gastos de postventa	8.413.062	-
Seguros	136.574	-
Gastos generales	1.663	47.064
Total Gastos de comercialización	72.900.943	27.596.896

Nota 27. Gastos de administración

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Sueldos y cargas sociales	54.220.042	45.229.775
Otros gastos del personal	1.594.502	1.259.499
Alquileres y expensas	4.176.499	2.564.007
Honorarios profesionales	10.114.742	5.779.108
Honorarios al Directorio	2.928.265	2.255.820
Honorarios a la Sindicatura	1.015.000	690.210
Impuestos, tasas y contribuciones	512.969	346.123
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	514.026	433.606
Movilidad y viáticos	2.320.114	869.625
Gastos de computación y servicios	3.711.596	2.367.176
Gastos de oferta pública	1.965.157	927.660
Gastos de oficina	1.637.945	1.251.343
Gastos de mantenimiento de Propiedades de inversión	3.149.655	-
Seguros	1.744.923	990.670
Donaciones	-	35.975
Acuerdos contractuales	279.743	-
Total Gastos de administración	89.885.178	65.000.597

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Resultado financieros

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	59.757.057	51.323.302
Egresos sobre diferencias cambiarias	(66.938.471)	(54.918.562)
Total Diferencias de cambio	(7.181.414)	(3.595.260)
Ingresos financieros		
Intereses	9.409.101	3.053.070
Resultado por venta de inversiones transitorias	-	2.201.915
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	1.403.279	2.209.418
Total Ingresos financieros	10.812.380	7.464.403
Costos financieros		
Intereses	(51.866.141)	(22.880.458)
Subtotal Intereses	(51.866.141)	(22.880.458)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(1.447.033)	(1.578.148)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(8.557.261)	(5.671.323)
Resultado por venta de inversiones transitorias	(225.724)	-
Otros créditos incobrables	(3.748.871)	(56.778)
Resultado generado por instrumentos financieros	(1.179.702)	-
Valor actual de créditos	66.685	-
Subtotal Otros costos financieros	(15.091.906)	(7.306.249)
Total Costos financieros	(66.958.047)	(30.186.707)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Resultado por venta de P,PyE	3.740.441	
Recupero de gastos	201.181	18.300
Juicios y otras contingencias	(7.658.107)	(1.100.000)
Condonación de deuda	-	(697.493)
Alquileres ganados	4.752.087	-
Recupero de provisión para gastos	5.637.995	-
Rescisión de contratos	769.939	30.745
Cesión de contratos	-	(77.586)
Diversos	(553.051)	(71.529)
Total Otros ingresos y egresos, netos	6.890.485	(1.897.563)

141

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias	(20.593.981)	67.607.695
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	16.526.078	(47.631.201)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(474.686)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(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:

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	160.517.387	181.111.368
Propiedades, planta y equipos	2.293.593	1.952.151
Ingresos diferidos	23.067.776	-
Provisiones varias	5.363.592	-
Subtotal activos por impuesto Diferido	191.242.348	183.063.519
Pasivos por Impuesto Diferido		
Costos financieros	(34.884.377)	(30.240.903)
Inventarios	(41.709.156)	(2.667.400)
Inversiones transitorias	(685.632)	(748.399)
Créditos incobrables	(402.307)	-
Moneda extranjera	(72.867.255)	(123.414.455)
Propiedades de inversión	(19.631.224)	-
Subtotal pasivos por impuesto Diferido	(170.179.951)	(157.071.157)
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	21.062.397	25.992.362

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, 2016	Dic 31, 2015
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(3.261.705)	22.768.663
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(474.687)	(10.776)
Prescripción quebranto fiscal	(59.273.303)	(3.348.326)
Defecto Provisión Impuesto a las Ganancias	10.527	-
Intereses	(2.452.397)	(1.459.380)
Honorarios al Directorio	(1.003.016)	(767.662)
Resultado de inversiones permanentes	54.109.543	3.345.809
Diferencia de conversión	5.808.728	-
Ajuste bienes de cambio	4.192.150	-
Amortización de marcas	(494)	(494)
Donaciones	-	(12.591)
Gastos varios no deducibles	(2.197.935)	(538.749)
Impuesto a las Ganancias	(4.542.589)	19.976.494

142

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2016 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2016
2019	81.595.977
2020	65.825.713
2021	13.095.697
Total	160.517.387

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. La recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos.

Nota 31. Partes relacionadas

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		258.986	2.246.592
Marina Río Luján S.A.		250	351.715
FDB S.A.		2.617.151	1.066.641
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	36	90.367	74.056
SUBTOTAL		2.966.754	3.739.004
OTROS CRÉDITOS			
		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.130.741
Otros accionistas		3.543.512	3.439.061
Canfot S.A.		-	15.562.594
Marina Río Lujan S.A.		2.291.549	9.657.449
FDB S.A.		455.100	211.751
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.2	28.060.043	-
FDB S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.1	49.154.563	-
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.1	108.523.181	-
SUBTOTAL		194.533.380	31.001.596
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes		197.500.134	34.740.600
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
OTROS CRÉDITOS			
FDB S.A.	31.1.1	-	38.634.491
TGLT Uruguay S.A.	31.1.1	-	52.027.319
SUBTOTAL	36	-	90.661.810
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		-	90.661.810
Total Créditos con partes relacionadas		197.500.134	125.402.410

143

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
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.		2.691.509	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	36	-	6.202.483
FDB S.A. en moneda extranjera	36	91.901.557	55.385.230
SUBTOTAL		94.593.066	61.617.358
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		120.227.425	394.472.560
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
PRÉSTAMOS			
Canfot S.A.	2.1	-	18.474.042
Canfot S.A. en moneda extranjera	36 y 31.2.1	-	42.613.749
Sitia S.A.	36 y 31.2.1	2.592.930	-
		2.592.930	61.087.791
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES PERMANENTES			
TGLT Uruguay S.A.		91.288.673	66.104.509
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		93.881.603	127.192.300
Total Deudas con partes relacionadas		214.109.028	521.664.860

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, 2016	Dic 31, 2015
Canfot S.A.	Préstamos otorgados	-	(18.250.000)
FDB S.A.	Préstamos otorgados	(38.756.800)	(6.670.282)
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(24.195.000)	-
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	-	(40.267.000)
Canfot S.A.	Préstamos recibidos	42.542.188	53.222.637
Sitia S.A.	Préstamos recibidos	2.441.480	-
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	39.774
AGL S.A.	Cobros recibidos	2.246.792	757.996
Canfot S.A.	Cobros recibidos	3.057.142	25.546.321
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	22.504.620	-
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	2.901.028	3.185.779
FDB S.A.	Cobros recibidos	26.230.033	76.374.617
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	991.846	1.835.684
Subtotales		39.963.329	95.775.526

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoGabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245 - Fº 74Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

b) 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 el flujo de efectivo (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Subtotales		39.963.329	95.775.526
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	240.175	-
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	(208.927)	(117.696)
Canfot S.A.	Pagos efectuados	(86.921.287)	(13.590.619)
FDB S.A.	Pagos efectuados	(4.391.748)	(36.279.432)
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	(52.067)
Otros accionistas	Pagos efectuados	(253.451)	(125.153)
Sitia S.A.	Pagos efectuados	-	(75.000)
Canfot S.A.	Pagos efectuados por terceros	-	10.285
Marina Río Luján S.A.	Cesión de unidades funcionales a terceros	14.378.986	6.400.459
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por cesión de unidades funcionales	(7.065.153)	(16.005.841)
Canfot S.A.	Anticipo por compra de unidades funcionales	(18.457.440)	-
		(62.715.516)	35.940.462

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia/(Pérdida) Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Directores	Ingreso por actividades ordinarias	-	3.312.687
Alto Palermo S.A.	Ingreso por actividades ordinarias	29.292.123	-
AGL S.A.	Servicios prestados	258.986	262.511
FDB S.A.	Servicios prestados	1.691.220	1.000.700
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	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	(4.055.371)	16.561.773
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	16.311	26.552
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	3.615.894	-
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	17.979.237	11.760.319
Sitia S.A.	Resultados financieros	(171.608)	-
Otros accionistas	Incobrables	(733.887)	-
Directores	Honorarios	(2.928.265)	(2.255.820)
		37.815.434	25.745.795

- Transacciones con efecto patrimonial

Nombre de la empresa	Transacción	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
Alto Palermo S.A.	Baja Valor razonable	303.544.892	-
Alto Palermo S.A.	Alta Valor razonable	(99.269.130)	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Baja Valor razonable	95.705.944	-
Marina Río Luján S.A.	Deuda por compra de unidades funcionales	(2.691.509)	-
Totales		297.290.197	-

145

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)**1. Préstamos otorgados**

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, TGLT Uruguay S.A. solicitó y la Sociedad otorgó desembolsos por un total de US\$ 6.600.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 157.677.744 y \$ 90.661.810, y se expone dentro del rubro Créditos con partes relacionadas dentro del activo corriente y no corriente, respectivamente.

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

El 18 de abril de 2016 la Sociedad otorgó un segundo desembolso por US\$ 208.333 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017. Por último durante el último trimestre otorgo nuevos desembolsos por un total de US\$ 744.735 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2016, el monto pendiente de cobro de dicho préstamo (capital e intereses) asciende a \$ 28.060.043, el cual se expone en el rubro Créditos con partes relacionadas corriente, no existiendo saldo que informar al 31 de diciembre de 2015.

3. Préstamos tomados y otorgados mutuamente

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

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

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

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

Al 30 de septiembre 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares y pesos asciende a \$ 5.188.782 y \$ 23.792.702, respectivamente.

Con fecha 1 de octubre de 2016 los saldos mencionados en el párrafo precedente, han sido compensados como consecuencia de la Fusión con Canfot S.A., no existiendo saldos que informar al 31 de diciembre de 2016 (Ver Nota 34.2 a los Estados financieros consolidados).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)**5. Préstamos tomados y otorgados mutuamente (continuación)**

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

Todas las operaciones bajo dicho modalidad serán liquidadas el 1 de agosto de 2021, salvo que las partes por común acuerdo resuelvan extender este plazo.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha recibido desembolsos por la suma de US\$ 161.200, y ha cancelado la suma de US\$ 2.387.

Al 31 de diciembre de 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares asciende a \$ 2.592.930, respectivamente, y se expone en el rubro "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente. No existiendo saldo que informar al 31 de diciembre de 2015.

Nota 32. 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, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	73.533.494	8.027.404
De 3 a 6 meses	7.913.974	21.911.141
De 6 a 9 meses	7.684.639	8.721
De 9 a 12 meses	212.834.070	585.239
Más de 12 meses	86.090.903	148.043.161
Sin plazo establecido	43.069.268	93.017.113
Vencido		
Más de 12 meses	18.200	18.200
	431.144.548	271.610.979
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
A vencer		
Hasta 3 meses	184.939.505	120.040.674
De 3 a 6 meses	81.849.209	137.021.742
De 6 a 9 meses	96.453.495	11.531.784
De 9 a 12 meses	28.034.427	2.500.000
Más de 12 meses	270.326.888	234.963.123
Sin plazo establecido	357.237.598	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
	1.026.447.048	838.401.869

147

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas (continuación)

a) 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, 2016	Dic 31, 2015
Devengan intereses	176.846.912	89.901.944
No devengan intereses	254.297.636	181.709.035
	431.144.548	271.610.979
Tasa promedio nominal anual:	15%	5%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	302.093.231	311.646.086
No devengan intereses	724.353.817	526.755.783
	1.026.447.048	838.401.869
Tasa promedio nominal anual:	28%	25%

Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida

1. Como consecuencia de la financiación obtenida por Canfot S.A. (fusionada con TGLT S.A.) mediante los Contratos de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrados con el Banco Hipotecario S.A. y tal como se explica en Nota 16, Canfot S.A. gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Forum Alcorta.

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

2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se 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 de capital, con más los intereses, costos y gastos que pudieren corresponder. Adicionalmente, y en garantía por la misma operación, la Sociedad gravó con una prenda en primer grado a favor de IRSA las acciones de su propiedad que posee en Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., 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 los estados financieros, habiéndose fusionado Canfot S.A. con TGLT S.A., dicha situación se encuentra en análisis para su tratamiento en la próxima asamblea.

3. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A. (en adelante "APSA"), el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 8.143.231. Ver Nota 39 a los estados financieros consolidados.

4. Como consecuencia de la financiación obtenida por TGLT S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Astor Núñez. El levantamiento de dicha hipoteca se encuentra en trámite ya que a la fecha de los Estados Financieros el pasivo ha sido totalmente cancelado.

5. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 24.000.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

6. Tal cual se menciona en Nota 34.1 a los estados financieros consolidados y en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición de la Sociedad Green Urban Homes S.A. donde se desarrolla el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 4.800.000.

7. 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 2016 y 2015, la suma de \$ 3.179.694 y \$ 2.584.383, respectivamente en el rubro “Efectivo y equivalentes de efectivo”, y la suma de \$ 3.179.694 y \$ 2.584.383, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro “Otras cuentas por pagar”.

8. 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. La Dirección de la Sociedad se encuentra negociando los términos y condiciones de la modificación del contrato original firmado con el comprador, durante noviembre de 2015, por la adquisición de unidades de diferente proyectos, las cuales fueron reemplazadas por otras unidades durante el ejercicio. La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones con el comprador finalizarán dentro de los treinta días de emitido los presentes estados financieros, favorablemente.

Nota 34. Reclamos

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados.

Nota 35. 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 el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Dichos recursos, se encuentran pendientes de resolución por la Cámara, la cual deberá resolver sobre la eventual concesión de los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)

Asimismo el día 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece que, considerando la situación antes mencionada y el tiempo transcurrido, se conviene otorgar 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, a abonar 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 la 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 otorgara dentro del plazo de 90 días hábiles desde que TGLT notifica la resolución de los compromisos que aún se mantienen vigentes. Dicha condición se debe dar dentro de los 12 meses 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 \$ 76.527.162, que incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión. Dicho activo, se encuentra neteado del pasivo en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468, a la fecha de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT. Siendo su importe neto de \$ 24.779.680.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	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 corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	200.000	15,79	3.158.000	-
Bancos	US\$	150.119	15,79	2.370.377	1.396.048
Plazos fijos	US\$	200.107	15,89	3.179.694	2.584.383
Fondos comunes de inversión	US\$	249.999	15,79	3.947.492	6.051.016
Bonos y títulos públicos	US\$	-	-	-	5.046.600
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	383	15,79	6.048	4.956
Deudores por ventas de unidades	US\$	562.704	15,79	8.885.098	-
Otros créditos:					
Crédito por venta de Propiedad de inversión	US\$	1.870.893	15,79	29.541.402	-
Seguros a devengar	US\$	46.414	15,79	732.872	744.123
Anticipo a proveedores de obra	US\$	7.703	15,79	121.637	388.200
Depósitos en garantía	US\$	-	-	-	582.300
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	235.903	15,79	3.724.901	-
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	5.723	15,79	90.367	74.056
Otros créditos	US\$	11.763.001	15,79	185.737.787	-
Total del activo corriente				241.495.675	16.871.682
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	45.000	15,79	710.550	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros créditos	US\$	-	-	-	90.661.810
Total del activo no corriente				710.550	90.661.810
Total del activo				242.206.225	107.533.492
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	404.840	15,89	6.432.901	592.769
Provisión para obras	US\$	29.531	15,89	469.245	-
Seguros a pagar	US\$	93.004	15,89	1.477.837	1.424.833
Fondo de reparo	US\$	16.377	15,89	260.225	-
Acreedores por la compra de inmueble	US\$	15.494.790	15,89	246.212.221	205.964.067
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	-	-	-	27.311.236
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos impuestos municipales	US\$	637.472	15,89	10.129.436	-
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos					-
Otras cuentas por pagar	US\$	5.783.610	15,89	91.901.557	61.587.713
Provisiones					
	US\$	70.000	15,89	1.112.300	-
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	2.200.001	15,89	34.958.009	9.128.007
Acreedores varios	US\$	543.870	15,89	8.642.100	2.584.383
Total del pasivo corriente				401.595.831	308.593.008

151

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2016			Dic 31, 2015	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
Pasivo no corriente					
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$	163.180	15,89	2.592.930	42.613.749
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	2.900.000	15,89	46.081.000	46.944.000
acreedores varios	US\$	106.188	15,89	1.687.321	-
Total del pasivo no corriente				50.361.251	89.557.749
Total del pasivo				451.957.082	398.150.757

Nota 37. Propiedades de inversión

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

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de 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 período	-	-	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 período	(88.091.184)	-	-	(88.091.184)
Total Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016	-	13.796.887	54.032.688	67.829.575

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2015	-	8.257.381	-	8.257.381
Más:				
Adquisiciones del período	-	33.208.531	-	33.208.531
Costos sobre propiedades de inversión existentes	-	3.958.539	-	3.958.539
Total Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015	-	45.424.451	-	45.424.451

152

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Propiedades de inversión (continuación)

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital a largo plazo:

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

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

El día 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

Finalmente, el 10.13% del precio total de venta está sujeto a la Registración de los Planos de Obra para el proyecto previsto para dicho predio.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2016, un crédito a cobrar por \$ 29.541.402 que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

2- Propiedades de inversión en construcción

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

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

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 extiende hasta el 30 de abril de 2018. Por lo tanto hasta la devolución del inmueble se mantiene como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión en alquiler están medidas a su valor razonable.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un crédito por \$ 16.896.855 que expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

Durante 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los periodos 2014 y 2015.

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes al período fiscal 2016 reflejan la existencia de quebranto impositivo y pérdida contable, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la impropiedad del pago de dicho impuesto, de acuerdo al reciente Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" (11/02/2014, CSJN).

Es por ello que en los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 no se ha expuesto el pasivo corriente debido a que la compañía presentará sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco y además lo notificará formalmente de dicha postura.

Nota 39. Aportes irrevocables con asignación específica.

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

Con fecha 30 de septiembre de 2016, Federico Weil transfirió a la Sociedad la suma de US\$490.000 (\$ 7.452.900). El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la pertinente Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que resuelva el correspondiente aumento de capital, es la futura conversión en acciones y sus fondos serán utilizados por la Sociedad específica y exclusivamente para la recompra y/o rescate de los Brazilian Depositary Receipts ("BDRs") existentes representativos de acciones ordinarias de la Compañía y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Disposiciones de la Asamblea – Aumento de Capital

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

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

Dichas modificaciones se encuentran inscritas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

Nota 41. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depository 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 Depository Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

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, las mismas siendo: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad en acciones de 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\$20,00 (Reales veinte) para su cancelación. En la hipótesis de que no existiera adhesión de los Tenedor de los BDRs de la Sociedad en cualquiera de las Opciones citadas anteriormente, se efectuaría un rescate a través de la Central Depositaria del BM&FBOVESPA.

Durante diciembre de 2016 optó por la opción (b), por lo tanto al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene en cartera 10.000 acciones propias de Valor Nominal \$1. La suma total abonada por dichas acciones fue de \$ 214.985. Valor por el cual fue disminuido el Aporte Irrevocable constituido al 30 de septiembre de 2016 con asignación específica para cubrir la compra de BDRs.

Habiendo finalizado el proceso de recompra el día 26 de enero de 2017, BM&FBOVESPA emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 75.978.784. Los Accionistas le han manifestado a la Dirección de la Sociedad sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Nota 43. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 12
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 21
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 36
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 26, 27 y 28

Nota 44. Reforma al Estatuto Social

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

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

Con fecha 14 de abril de 2016, mediante Asamblea General Extraordinaria, el Directorio de la Sociedad, aprobó la modificación del Estatuto, dichos cambios han sido mencionados en la Nota 47 de los presentes estados consolidados.

Las modificaciones expuestas se encuentran inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

Nota 45. Hechos posteriores

El 11 de enero de 2017, TGLT realizó una oferta por la compra de un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario situado en la localidad de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires. Dicha oferta quedó aceptada con fecha 17 de febrero de 2017 mediante la integración de un depósito de USD 300.000 en concepto de reserva.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre de ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, ni el resultado terminado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
2. No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32.a) a los estados financieros individuales.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32.b) a los estados financieros individuales.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 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 2016 (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	95,00 %	95,00 %

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 2016, 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 \$ 1.379.267.210.
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 al 31 de diciembre de 2016. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la de presentación de los presentes estados financieros.
9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, plan y equipos.
10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 5.530.932.

157

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

11. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantenía inversiones permanentes por la suma de \$ 242.595.313. 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 2016, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

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

13. Seguros

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Edificio	Incendio edificio Astor Núñez	-	125.000
Edificio	Incendio edificio Brisario	28.210.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor San Telmo	1.500.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor Caballito	-	850.000
Edificio	Incendio edificio Metra Devoto	-	75.000
Edificio	Incendio edificio Astor Palermo	-	47.000.000
Edificio	Incendio edificio Forum Alcorta	-	115.700.000
Edificio	Incendio oficina TGLT Rosario	-	330.000
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	36.000.000	-
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	-	96.015.000
Edificio	Incendio edificios alquilados	-	2.210.000
Edificio	Incendio contenido general	14.560.000	-
Edificio	Incendio contenido general	-	857.440
Edificio	Robo contenido general	72.000	-
Edificio	Robo contenido general	-	47.940
Edificio	Todo riesgo	-	7.000
Edificio	Daños por agua y cristales	144.000	-
Edificio	Daños por agua y cristales	-	222.500
Edificio	Gastos extraordinario	-	21.363.699
Edificio	Remoción de escombros	-	13.065.750
Instalaciones	Seguro técnico	480.000	-

158

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

13. Seguros (continuación):

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Instalaciones	Seguro técnico	-	17.000
Informático	Reconstrucción de documentos	-	25.000
Informático	Robo equipos móviles y valores	-	47.485
Personal	Responsabilidad civil directors & officers (D&O)	-	14.250.000
Personal	Responsabilidad civil errors & omissions (E&O)	-	7.125.000
Personal	Responsabilidad civil patronal	1.200.000	-
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Caballito	-	24.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Núñez	-	25.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Metra Puerto Norte	-	7.500.000
Integral de comercio	Consortio Astor Palermo	-	1.175.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	7.500.000	-
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	3.800.000
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	2.633.070	-
Caución	Ejecución de contratos	-	4.000.000
Caución	Ejecución de contratos	130.000	-
Caución	Garantía de alquiler	-	265.200

14. 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 21 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. Durante el ejercicio se han recibido aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones. Ver Nota 39 a los estados financieros individuales.

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.

159

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 10 de marzo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Federico Weil
Presidente

INFORME DE 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 2016, (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 2016, y (e) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 45.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 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 2016, 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 54.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 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 2016 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 2016 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 30: “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 33.8: “Bienes de disponibilidad restringida” sobre los cuales la Dirección de la Sociedad se encuentra renegociando las condiciones contractuales por la venta de unidades; iii) Nota 12: “Inversiones permanentes” donde se informa que la sociedad controlada ha procedido a 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; iv) Nota 39: “Aporte irrevocable con asignación específica”, donde se informa que el 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable de \$ 7.452.900, el cual deberá ser considerado por la próxima Asamblea de Accionistas y v) Nota 42: “Capital de trabajo negativo” por un monto de \$ 75.978.784 al cierre del ejercicio, que tal como se describe en Nota 40 “Disposiciones de la Asamblea – Aumento de capital”, la Sociedad se encuentra realizando las diligencias necesarias para ampliar su capital social;

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 32.9: “Bienes de disponibilidad restringida” sobre los cuales la Dirección de la Sociedad se encuentra renegociando las condiciones contractuales por la venta de unidades; iii) Nota 41: “Propiedades de inversión” donde se informa que la Dirección ha procedido a 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 \$ 456.174.061; iv) Nota 45: “Aporte irrevocable con asignación específica”, donde se informa que el 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable por \$ 7.452.900, el cual deberá ser considerado por la próxima Asamblea de Accionistas y v) Nota 51: “Capital de trabajo negativo” por un monto de \$ 241.831.047 al cierre del ejercicio, que tal como se describe en Nota 47 “Disposiciones de la Asamblea – Aumento de capital”, la Sociedad se encuentra realizando las diligencias necesarias para ampliar su capital social.

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 transcrito, 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: 90%.

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: 90%;

e) al 31 de diciembre de 2016 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de **TGLT S.A.** que surge de los registros contables, ascendía a \$ 1.750.393, siendo no exigible a esa fecha. Por otra parte, el pasivo devengado consolidado al 31 de diciembre de 2015 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 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 previsto 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, 10 de marzo de 2017.

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

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

INFORME DE 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 2016.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- c) Estado de cambios en el patrimonio individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- d) Estado de flujo de efectivo individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- e) Notas a los Estados Financieros individuales al 31 de diciembre de 2016.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2016.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016.
- l) Inventario al 31 de diciembre de 2016.
- 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 al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 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. El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas contables profesionales contenidas en la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

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 10 de marzo de 2017 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 sus 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 2016, 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 2016 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 2016 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 30: "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 33.8: "Bienes de disponibilidad restringida" sobre los cuales la Dirección de la Sociedad se encuentra renegociando las condiciones contractuales por la venta de unidades; iii) Nota 12: "Inversiones permanentes" "donde se informa que la sociedad controlada ha procedido a 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; iv) Nota 39: "Aporte irrevocable con asignación específica", donde se informa que el 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable de \$ 7.452.900, el cual deberá ser considerado por la próxima Asamblea de Accionistas y v) Nota 42: "Capital de trabajo negativo" por un monto de \$ 75.868.784 al cierre del ejercicio, que tal como se describe en Nota 40 "Disposiciones de la Asamblea – Aumento de capital", la Sociedad se encuentra realizando las diligencias necesarias para ampliar su capital social.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

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 32.9: "Bienes de disponibilidad restringida" sobre los cuales la Dirección de la Sociedad se encuentra renegociando las condiciones contractuales por la venta de unidades; iii) Nota 41: "Propiedades de inversión" donde se informa que la Dirección ha procedido a 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 \$ 456.174.061; iv) Nota 45: "Aporte irrevocable con asignación específica", donde se informa que el 30 de septiembre de 2016 el Directorio aceptó un aporte irrevocable por \$ 7.452.900, el cual deberá ser considerado por la próxima Asamblea de Accionistas y v) Nota 51: "Capital de trabajo negativo" por un monto de \$ 241.831.047 al cierre del ejercicio, que tal como se describe en Nota 47 "Disposiciones de la Asamblea – Aumento de capital", la Sociedad se encuentra realizando las diligencias necesarias para ampliar su capital social.

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 2016, 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, 10 de marzo de 2017.

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora