

Contacto RI

Rafael Soto, CFA
CFO y Responsable de Relaciones
con el Mercado
rafaelsoto@tgl.com
+54-11-4890-5422

Nicolás Piqueras
Analista
nicolaspiqueras@tgl.com
+54-11-4890-5416

Sitio RI
www.tgl.com/ri

Conference Call

15 de noviembre de 2016

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 0-800-444-2930
US: +1 (844)-889-4325
Conference ID: TGLT
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10094215
(hasta: 25 nov, 2016)

Buenos Aires, 11 de noviembre de 2016 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; BM&FBOVESPA: TGLT32; USOTC: TGLTY) informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 30 de septiembre de 2016. Salvo que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en la República Argentina, y está denominada en pesos argentinos.

Destacados:

■ Ventas aseguradas

\$329 millones en ventas aseguradas durante el 3T, +57% vs 3T'15 y \$692 al 30 de septiembre de 2016, +16% vs el mismo periodo del año anterior con 215 unidades vendidas. El precio promedio por metro cuadrado creció 39%, impulsado por mejora en el mix de unidades, tipo de cambio y ajustes de inflación.

■ Resultado bruto

Se registraron \$11 millones de resultado bruto ajustado en el tercer trimestre y \$34 millones en el acumulado. El margen bruto ajustado fue del 15%. El margen bruto ajustado esperado para todos los proyectos es del 31%.

■ Caja

Se cerró la caja del trimestre con \$130,9 millones, con una baja de \$60,5 millones vs el trimestre pasado originado por el uso de \$49,7 millones para actividades operativas, parcialmente compensado por los desembolsos de préstamos de obra en Venice, Forum Puerto del Buceo y los desembolsos netos de obligaciones negociables por \$ 60,9 millones.

■ Reinicio de obra de Venice

Los trabajos de obra se reiniciaron el 28 de septiembre del 2016, luego de que la Corte Federal de Apelaciones levantara la medida cautelar que suspendía la obra, y la OPDS emitiera el certificado de impacto ambiental.

■ BDR delisting

La Comisión de Valores Mobiliarios de Brasil (CVM) aprobó los procedimientos para la recompra de los BDRs actualmente cotizando en el BOVESPA, para lograr la cancelación del programa. La empresa recibió un aporte irrevocable para lanzar el proceso.

■ Entregas en Astor Núñez y Forum Puerto del Buceo

En noviembre, iniciamos el proceso de entregas para Astor Núñez y la primera etapa de Forum Puerto del Buceo.

■ Blanqueo de capitales

El 31 de octubre de 2016, finalizó la primera etapa del programa de blanqueo de capitales con US\$4,6 mil millones en efectivo depositados en Argentina, superando las expectativas de los analistas, y anticipando el éxito del programa que ayudará a la reactivación del mercado inmobiliario.

Tabla de contenidos

Tabla de contenidos.....	2
Eventos recientes	3
Desempeño operativo.....	3
Desempeño financiero	6
Proyectos en desarrollo	10
Estados contables	17
Evolución de la acción y principales accionistas	20

Eventos recientes

Venice Project / Levantamiento de la suspensión y reinicio de los trabajos de obra

El día 28 de septiembre, se reiniciaron los trabajos de obra en Venice, luego de que la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín resolvió dejar automáticamente sin efecto la suspensión a partir del 27 de septiembre de 2016. Asimismo, el día 21 de septiembre de 2016, el Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable de la Provincia de Buenos Aires (el "OPDS") emitió el certificado de impacto ambiental.

Delisting de BDRs y aporte irrevocable

La Comissão de Valores Mobiliários de Brasil (la "CVM"), aprobó el procedimiento para la recompra extraordinaria de BDRs y cancelar el programa. Con este propósito, de día 30 de septiembre del 2016, la empresa recibió un aporte irrevocable por parte del accionista y CEO Federico Weil por US\$490.000, con el propósito de crear una reserva para comprar dichos BDRs. El sobrante puede ser usado para inversión en capital de trabajo. La capitalización de dicho aporte, queda sujeta a la aprobación de los accionistas.

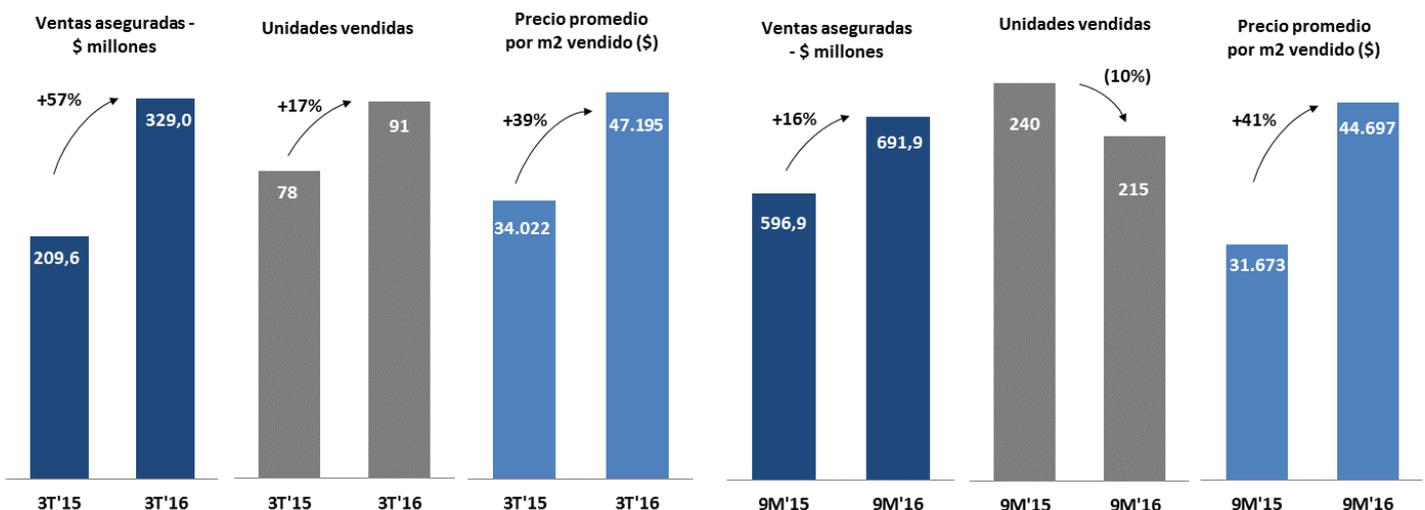
Desempeño operativo

Ventas aseguradas

Las ventas aseguradas alcanzaron los \$329 millones en el trimestre, una sólida performance +57% vs 3T'15. Asimismo, se observa un aumento en el precio promedio del 39%, en línea con la inflación CAC del periodo. En los 9 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016, las ventas llegaron a los \$692 millones, +16% vs el mismo periodo del año anterior, que surgen de 215 unidades cuyo precio promedio aumentó un 41%, impulsadas por el mix de unidades, tipo de cambio y ajustes por inflación.

Nuestros mejores proyectos en términos de ventas fueron Astor Núñez y Forum Puerto del Buceo, así como Astor San Telmo, cuyas ventas incluyen 56 unidades canjeadas por la reciente adquisición del lote donde se desarrollará el proyecto.

Por otra parte, nuestras ventas fueron afectadas negativamente por la medida cautelar de Venice en el 3T'16, entre el 1 de julio y 28 de septiembre, ya que se detuvieron las actividades comerciales. Los trabajos de obra y comercialización han sido reiniciados a partir del mes de octubre.



Información operativa adicional

En esta sección se presenta información detallada sobre ventas, cobranzas, costos de construcción y márgenes brutos esperados de todos nuestros proyectos. Cifras en millones de pesos, a menos que se indique lo contrario. Igual que en informes pasados, presentamos inventario y CMV neto de intereses capitalizados. Bajo NIIF, los costos financieros directamente relacionados a la construcción de los proyectos son capitalizados y enviados a resultados a través del CMV, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	AST	VEN	Otros (2)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	1	10	3	6	59	-	12	91
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	3	23	8	12	-	19	13	78
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	-	7	17	5	45	95	31	15	215
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	2	12	52	14	47	-	72	41	240
Acumulado al 30.09.2016	452	154	228	210	293	127	310	386	2.160
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	67%	100%	98%	29%	66%	54%	63%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	426,5	1.139,4	2.242,7	387,8	584,5	1.217,9	1.122,9	2.101,8	9.223,5
(2.b) Valor total proyecto	426,5	1.139,4	2.242,7	387,8	584,5	1.217,9	10.979,9	7.218,9	24.197,6
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	10%	29%	38%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	11,9	88,8	15,0	26,6	162,3	-	24,4	329,0
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	49,8	37,9	24,3	34,0	-	42,2	21,3	209,6
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	-	74,6	141,8	21,7	137,4	215,7	68,6	32,0	691,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	2,5	129,3	136,6	41,8	92,5	-	129,6	64,6	596,9
Acumulado al 30.09.2016	426,5	1.106,0	1.314,4	381,1	531,9	253,6	563,2	516,2	5.092,8
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	97%	59%	98%	91%	21%	50%	45%	55%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (3)									
En el trimestre terminado el 30.09.2016	(4,4)	(25,7)	71,3	(2,1)	17,1	158,1	20,3	12,1	246,7
En el trimestre terminado el 30.09.2015	(4,4)	30,4	70,6	(156,4)	46,3	-	39,9	6,3	32,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2016	(4,7)	(212,7)	317,1	85,5	130,8	235,0	106,5	61,9	719,4
En los nueve meses terminados el 30.09.2015	(25,2)	(154,7)	181,3	(152,2)	121,6	-	100,9	25,4	97,1
Acumulado al 30.09.2016	6,9	113,4	1.379,5	355,7	464,4	235,0	397,4	265,7	3.217,8
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 30.09.2016	4,3	74,6	-	17,5	15,4	-	-	3,9	115,6
(5.b) En el trimestre terminado el 30.09.2015	4,9	63,0	-	196,5	-	-	-	3,0	267,4
(5.c) En los nueve meses terminados el 30.09.2016	7,1	345,5	-	29,3	51,1	-	-	14,3	447,4
(5.d) En los nueve meses terminados el 30.09.2015	35,5	367,3	-	231,2	-	-	-	8,3	642,3
Acumulado al 30.09.2016	421,9	987,3	-	326,4	63,7	-	-	-	1.799,4
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 30.09.2016	1,4	10,5	-	0,3	9,7	-	-	0,0	21,9
SALDO A COBRAR (4)									
Sobre ventas contratadas	1,7	15,8	205,9	2,4	45,5	18,6	177,5	352,6	820,0
Sobre valor potencial de ventas	1,7	49,3	1.134,2	9,1	98,1	982,9	737,2	1.981,3	4.993,8

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

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

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

(4) El Saldo a Cobrar se calcula en base al costo, excluyendo las revaluaciones de canje incluidas en Anticipos de Clientes.

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

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

(2) El Presupuesto a Ejecutar se calcula en base al costo, excluyendo las revaluaciones a precio mercado de las ventas por canjes incluidas en Inventario.

(3) 21% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

En el último trimestre, mostramos un resultado bruto negativo de \$18,1 millones, afectado por \$9,8 millones en deterioro de inventarios (ASP \$4,6 millones y FFA 1,5 millones) y \$10,7 millones de baja en la plusvalía por la adquisición del terreno donde se desarrolló Forum Alcorta, que fueron enviados a resultados a través del costo de mercadería vendida. Por su parte, en el periodo de 9 meses hemos reconocido \$32,1 millones, 77% menor al mismo período del año anterior, así como los ingresos cayeron un 30% y los márgenes 15 puntos porcentuales. Esta caída del margen refleja la reciente implementación de una política descuentos por una merma en la demanda dado el contexto económico recesivo.

Como se mencionó en la sección anterior, estamos presentando un CMV neto de intereses activados. Al ajustar por este efecto, el resultado bruto asciende a \$10,9 millones en el trimestre y \$34,4 millones en el acumulado anual, alcanzando un margen del 15%.

Bajo NIIF, la Compañía reconoce ingresos por ventas – y su correspondiente costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. Como resultado, y teniendo en cuenta que la mayoría de los proyectos de TGLT se encuentran en etapa de construcción, el resultado bruto registrado se encuentra directamente relacionado con el desempeño del Proyecto, y no refleja de forma total la rentabilidad de la Compañía o de sus proyectos en marcha.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado bruto	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Ingresos por ventas	115,6	267,4	447,4	642,3
Forum Puerto Norte	4,3	4,9	7,1	35,5
Forum Alcorta	74,6	63,0	345,5	367,3
Astor Núñez	15,4	-	51,1	-
Astor Palermo	17,5	196,5	29,3	231,2
Otro	3,9	3,0	14,3	8,3
Costo de mercadería vendida	(133,7)	(222,2)	(415,3)	(500,6)
Forum Puerto Norte	(6,4)	(2,8)	(14,4)	(29,9)
Forum Alcorta	(89,5)	(47,3)	(319,0)	(268,7)
Astor Núñez	(13,8)	-	(44,5)	-
Astor Palermo	(23,4)	(171,3)	(34,4)	(200,1)
Otro	(0,6)	(0,8)	(3,0)	(1,8)
Resultado bruto	(18,1)	45,3	32,1	141,7
Forum Puerto Norte	(2,1)	2,0	(7,2)	5,6
Forum Alcorta	(14,9)	15,8	26,6	98,6
Astor Núñez	1,6	-	6,6	-
Astor Palermo	(5,9)	25,2	(5,1)	31,1
Otro	3,3	2,2	11,3	6,5
<i>Margen bruto</i>	<i>(16%)</i>	<i>17%</i>	<i>7%</i>	<i>22%</i>
(+) Intereses activados	10,9	30,7	34,4	61,4
Forum Puerto Norte	-	0,1	-	1,1
Forum Alcorta	6,1	5,4	24,4	31,0
Astor Núñez	1,9	-	5,6	-
Astor Palermo	2,9	25,1	4,4	29,3
Otro	-	-	-	-
Resultado bruto ajustado	(7,1)	75,9	66,5	203,1
<i>Margen bruto ajustado</i>	<i>(6%)</i>	<i>28%</i>	<i>15%</i>	<i>32%</i>

Gastos operativos

Los gastos operativos ajustados (excluyendo el impacto del impuesto a los ingresos brutos) resultaron ser \$49,9 millones en el trimestre, alcanzando en el acumulado anual los \$128,1 millones, +47% y 59% vs el año pasado respectivamente.

En el trimestre, los gastos de comercialización mostraron un aumento del 32%, debido principalmente a los gastos de consorcio, o la proporción que se paga sobre el total de los gastos de consorcio correspondientes a las unidades terminadas que aún no fueron entregadas o vendidas, aumentando de 3,8 millones en el 3T'15 a \$8,7 millones en el 3T'16; y a los costos de ventas que pasaron de \$3,0 millones a \$5,2 millones, explicado mayormente por el aumento de las comisiones pagadas a *brokers* externos, parcialmente compensado con una disminución del 10% en los gastos de publicidad.

Los gastos administrativos subieron un 29% debido principalmente a los siguientes factores: sueldos y cargas sociales aumentaron un 32%, de \$11,6 millones en el 3T'15 a \$15,4 millones en el mismo periodo del 2016, explicado por los ajustes salariales por inflación. Por el otro lado, los honorarios de los directores cayeron 24% en el 3T'16 y los impuestos, tasas y contribuciones partieron de \$(0,3) millones en el 3T'15 a \$(1,0) millones en el mismo periodo del 2016, debido a la reducción del impuesto al patrimonio que paga nuestra sociedad uruguaya.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Gastos operativos				
Gastos de comercialización	(28,0)	(21,2)	(70,3)	(48,5)
Gastos de administración	(25,0)	(19,4)	(81,6)	(57,5)
Gastos operativos	(53,1)	(40,6)	(151,9)	(106,0)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	3,2	6,6	23,8	25,4
Gastos operativos ajustados	(49,9)	(34,0)	(128,1)	(80,6)
<i>Gastos operativos ajustados / Ventas aseguradas</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>19%</i>	<i>13%</i>

Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue una pérdida de \$24,1 millones en el trimestre, comparado con una pérdida de \$20,7 millones en el año anterior, como consecuencia del mayor endeudamiento, mayores intereses enviados a resultados por los préstamos a la construcción de Astor Núñez (al haber terminado las obras, los intereses ya no son activados en inventarios), el aumento en las tasas de interés (la tasa Badlar aumentó de un promedio de 21,5% en 2015 a un promedio de 27,4% en el período de 9 meses) y menores ingresos financieros comparados al año 2015.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Resultado financiero				
Diferencia de cambio	7,4	(9,4)	4,4	(30,3)
Ingresos por diferencias cambiarias	15,7	14,9	75,4	39,2
Egresos por diferencias cambiarias	(8,2)	(24,2)	(71,0)	(69,5)
Ingresos financieros	(0,1)	14,9	6,1	47,2
Intereses	0,2	2,1	4,2	3,2
Resultado por tenencia de IT	(0,1)	0,8	1,3	2,9
Resultado venta inversiones transitorias	(0,2)	7,4	0,5	22,5
Resultado generado por Instrumentos financieros	-	4,5	-	18,6
Costos financieros	(27,2)	(20,8)	(72,4)	(39,2)
Intereses	(27,2)	(20,8)	(72,4)	(39,2)
Otras partidas financieras	(4,2)	(5,4)	(17,9)	(14,3)
Gastos bancarios	(0,4)	(0,7)	(1,9)	(1,8)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	-	(1,2)	-
Valor actual de créditos	0,3	-	(1,1)	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(3,7)	(3,6)	(11,8)	(8,7)
Otros créditos incobrables	(0,4)	(1,1)	(2,0)	(3,8)
Total resultado financiero	(24,1)	(20,7)	(79,9)	(36,6)

Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión

Nuestra tenencia en la propiedad sobre la calle Monroe fue valuada a valor razonable de acuerdo con las normas IAS 40 y NIIF 13, lo que resulto en una ganancia de \$94,5 millones.

Resultado neto

El resultado integral del periodo fue \$(45,8) millones en 3T'16, resultando en \$(134,9) millones en el periodo de nueve meses. El impacto por la conversión de los estados contables de nuestra subsidiaria uruguaya a Pesos, generó una pérdida de \$1,9 millones en 3T'16 y \$13,1 millones en el acumulado anual.

El impuesto a las ganancias registró una baja de \$40,6 millones al 30 de septiembre de 2016, por quebrantos impositivos acumulados que se estimó expirarán sin poder ser utilizados.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Resultado integral del ejercicio				
Resultado antes de impuestos	(2,0)	(16,4)	(105,0)	(2,0)
Impuesto a las ganancias	(42,0)	21,8	(16,8)	3,1
Resultado del período	(44,0)	5,4	(121,9)	1,0
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(1,9)	(1,5)	(13,1)	(3,2)
Resultado integral Total del periodo	(45,8)	3,9	(134,9)	(2,1)

Flujo de caja, liquidez y deuda

La caja cerró en \$130,9 millones, con una baja de \$60,5 millones en el trimestre, explicado mayormente por un uso de caja operativo de \$50,4 millones, principalmente financiado con cobranzas y un aumento de \$38,5 millones en actividades de financiación. La mayor parte del uso de la caja operativa se utilizó para la construcción inventarios (\$185,1 millones en el trimestre y \$694,2 millones en el acumulado anual); la construcción en la mayoría de nuestros proyectos en curso avanzó a toda marcha, con la primera etapa de Metra Puerto Norte superando el primer piso y las últimas terminaciones en Astor Núñez y la primera etapa de Forum Puerto del Buceo próximas a entregarse.

El aumento de \$38,4 millones en los nueve meses se explica en su mayoría por un aumento en el endeudamiento de \$260,9 millones, que incluye \$209,1 millones y \$47,3 millones en desembolsos netos de los préstamos a la construcción de Forum Puerto del Buceo y Venice respectivamente y \$60,9 millones en la emisión de obligaciones negociables –neto de repagos de capital-, y pagos de deuda por \$86,6 millones en el préstamo para la construcción de Forum Alcorta, otorgado por el Banco Hipotecario, y \$321,9 millones en la cancelación de un préstamo puente dado por BBVA Uruguay para nuestro proyecto Forum Puerto del Buceo; finalmente, ajustes de tipo de cambio por \$12,1 millones.

Vale notar que el incremento en la deuda denominada en dólares se relaciona directamente al préstamo de obra de Forum Puerto del Buceo, nuestro proyecto en Uruguay. Aclaramos que este incremento en el pasivo en moneda extranjera no genera ningún riesgo asociado al tipo de cambio, ya que las ventas en este proyecto se realizan también en dólares.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del período	191,4	81,6	92,5	54,7
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(50,4)	49,5	(148,8)	40,1
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(48,6)	(81,2)	(50,4)	(82,1)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	38,5	58,2	237,7	95,4
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período (*)	130,9	187,0	130,9	187,0
En AR\$	10,8	96,6	10,8	96,6
En US\$	120,1	11,5	120,1	11,5
Otros instrumentos financieros en US\$	-	78,9	-	78,9
Deuda	(711,6)	(461,4)	(711,6)	(461,4)
En AR\$	(372,0)	(301,6)	(372,0)	(301,6)
En US\$	(339,6)	(159,8)	(339,6)	(159,8)
Efectivo Neto	(580,7)	(274,4)	(580,7)	(274,4)
En AR\$	(361,2)	(205,0)	(361,2)	(205,0)
En US\$	(219,5)	(148,3)	(219,5)	(148,3)

(*) Excluye plazos fijos denominados en dólares puestos en garantía, no considerados efectivo y equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con la norma NIIF IAS 7 (\$3,0 millones a septiembre 2016 y \$1,9 millones a septiembre 2015).

Proyectos en desarrollo

**Forum Alcorta**

- Se comenzó con la transferencia de escrituras a los propietarios.
- Al 3T'16, se entregaron el 97% de unidades de la torre UNO, 91% de la torre DOS y el 71% de BARRA.
- Al 30 de septiembre 2016, se ha vendido el proyecto en su totalidad. VPV de \$1.139,4M. Margen bruto esperado del 28,3% (antes de intereses capitalizados).

**Forum Puerto del Buceo**

- Se terminó con la instalación del muro cortina en la planta baja y primer piso, y barandas exteriores en las terrazas superiores. Actualmente, estamos trabajando en los espacios comunes. Las primeras entregas de la etapa 1 se esperan para el 4T'16.
- En la etapa 2, finalizamos con la estructura de concreto, albañilería se encuentra en el cuarto piso, revoques de yeso y los premarcos de aluminio en el piso 1.
- En la etapa 3, estamos colocando los muebles de la cocina, puertas interiores y barandas de vidrio perimetrales.
- Al 30 de septiembre del 2016, 150 unidades vendidas. VPV es de US\$147,0M y un margen bruto esperado del 18,7%.

**Astor Palermo**

- Estamos terminando el registro del proyecto y sus planos ante la Municipalidad, para poder comenzar con la escrituración de las unidades a principios de 2017.
- El proyecto se encuentra finalizado y se han entregado el 78% de las unidades vendibles a la fecha. Las unidades que restan pertenecen a los dueños del terreno y esperamos entregarlas en lo que queda del 2016.
- A septiembre del 2016, se han vendido el 100% de las unidades. VPV de \$387,8M con un margen bruto esperado del 21,1% (neto de intereses capitalizados).



Astor Núñez

- La construcción de la Torre DOS continúa según lo planeado, con las primeras entregas de unidades terminadas en el 4T'16. Cableado eléctrico superando el piso 29; terminando con los revestimientos y pisos de cocinas, baños y balcones. Los trabajos de carpintería se encuentran terminados en toda la obra y pisos de madera y muebles de cocina hasta el piso 25. Actualmente trabajando con los amenities interiores. Todos los ascensores están colocados y en funcionamiento.
- Hacia septiembre 2016, 293 unidades vendidas (98% del total del proyecto). VPV DE \$584,5M con un margen bruto esperado del 25,0% (antes de intereses capitalizados).



Astor Caballito

- Como fue reportado previamente, la cámara de apelaciones de la Ciudad de Buenos Aires ordenó frenar temporalmente la construcción. Creemos que no existe razón alguna para esto, ya que el proyecto recibió todas las aprobaciones requeridas. TGLT se encuentra trabajando con su equipo legal para levantar la medida cautelar y retomar la construcción lo más rápido posible.
- El caso cuenta con sentencia favorable del fiscal y estamos a la espera de la sentencia de la cámara "Sala III".



Astor San Telmo

- Recientemente se firmó el contrato para la adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto. Actualmente estamos trabajando en los estudios de impacto ambiental.
- Preventas en curso, con el lanzamiento comercial al público a fines del 4T'16.
- A septiembre de 2016, 71 unidades vendidas. VPV total de \$1.217,9M y margen bruto esperado del 20,8% (antes de intereses capitalizados).



Metra Puerto Norte (Brisario)

- La construcción continuó durante el tercer trimestre. Actualmente, estamos trabajando en la estructura de concreto, ya habiendo finalizado los cimientos y el primer piso.
- A septiembre del 2016, 274 unidades vendidas. VPV total lanzado de \$767,8M con un margen bruto esperado del 24,1% en la primera etapa.



Metra Devoto

- Luego de haber obtenido la aprobación de los estudios de impacto ambiental, estamos esperando que los planos se aprueben durante el próximo trimestre.
- El lanzamiento comercial al público se ha postergado al 4T'16.
- VPV total es de \$849,7M y margen bruto esperado del 22,7%.



Venice

- El día 28 de septiembre del 2016, la Corte Federal de San Isidro levantó la medida cautelar que suspendía la construcción del proyecto; inmediatamente se retomaron los trabajos.
- Hasta el momento de la suspensión, la estructura de concreto y albañilería habían sido finalizadas en los cinco edificios y estamos trabajando en las instalaciones sanitarias y eléctricas que se encuentran terminadas en un 50%.
- Al 30 de septiembre del 2016, 310 unidades y 147 guarderías náuticas y marinas vendidas. VPV de \$10.979,9M y margen bruto esperado del 31,4% en la primera etapa (antes de intereses capitalizados). La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



Proa (Brisario)

- Estamos enfocados en la campaña de preventa del primer conjunto de edificios diseñados por Foster+Partners y se ha postergado el lanzamiento comercial para mediados del 2017 debido a la baja demanda. La fase 1 combinará oficinas y unidades residenciales destinadas al segmento con ingresos más altos de Rosario.
- Nos encontramos trabajando con empresas de servicios públicos con el objetivo de obtener la factibilidad de dichos servicios y con la Municipalidad de Rosario para obtener la aprobación de los estudios de impacto ambiental.
- VPV total del proyecto de \$2.798,9M y margen bruto esperado del 20,7%.

Proyectos agrupados por marca

FORUM:

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.487
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 389	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	426,5	1.139,4	US\$ 147,0
VPV lanzado (millones de \$)	426,5	1.139,4	US\$ 147,0
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	52.639	39.763	33.526
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	69%
Unidades vendidas al 30/09/16	452	154	228
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	67%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 357	Cocheras: 187
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	426,5	1.106,0	US\$ 86,1
<i>% del total lanzado</i>	100%	97%	59%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	-	74,6	US\$ 9,3
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	98%	58%
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	67%
Etapas	Entrega	Entrega	En construcción – Iniciando entrega de Etapa 1 en 4T'16

ASTOR:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	9.766	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	31.114	20.368	28.997
Unidades vendibles	206	500	298	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 502	Cocheras residenciales: 274 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	387,8	894,1	584,5	1.217,9
VPV lanzado (millones de \$)	387,8	484,4	584,5	1.217,9
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	14.763	5.750	19.870	7.394
<i>% del total lanzado</i>	100%	33%	98%	25%
Unidades vendidas al 30/09/16	206	95	293	127
<i>% del total lanzado</i>	100%	33%	98%	29%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras residenciales: 183 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 79	Cocheras residenciales: 229 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 104
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	381,1	63,5	531,9	253,6
<i>% del total lanzado</i>	98%	13%	91%	21%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	21,7	-	137,4	215,7
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	3%	86%	-
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	20%	88%	-
Etapa	Entrega	Construcción suspendida por medida judicial	Últimas terminaciones – Iniciando entregas	Diseño y Obtención de Aprobaciones

Complejos urbanos y Metra:

Proyecto	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	18.288	68.613	65.166	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 208.676
Unidades vendibles	338	1299	510	Lotes unifamiliares: aprox. 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.601
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras aprox.: 3005 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 609
VPV total estimado (millones de \$)	849,7	2.676,3	2.798,9	Aprox. 10.979,9
VPV lanzado (millones de \$)	849,7	767,8	-	1.122,9
Superficie vendida al 30/09/16 (m2)	1.077	14.236	-	21.159
<i>% del total lanzado</i>	6%	63%	-	61%
Unidades vendidas al 30/09/16	17	274	-	310
<i>% del total lanzado</i>	5%	64%	-	66%
Otras unidades vendidas al 30/09/16	Cocheras: 12	Cocheras: 175	-	Cocheras: 283 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 147
Ventas aseguradas al 30/09/16 (millones de \$)	41,8	410,8	-	563,2
<i>% del total lanzado</i>	5%	54%	-	50%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	5,0	27,0	-	68,6
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	5% (etapa lanzada)	-	39% (etapa lanzada)
Avance de construcción al 30/09/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	9% (etapa lanzada)	-	39% (etapa lanzada)
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Ingresos ordinarios	115,6	267,4	447,4	642,3
Costo de mercadería vendida	(133,7)	(222,2)	(415,3)	(500,6)
Resultado bruto	(18,1)	45,3	32,1	141,7
Gastos de comercialización	(28,0)	(21,2)	(70,3)	(48,5)
Gastos de administración	(25,0)	(19,4)	(81,6)	(57,5)
Resultado operativo	(71,1)	4,7	(119,8)	35,7
Resultado Financiero	(24,1)	(20,7)	(79,9)	(36,6)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	94,5	-	94,5	-
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,4)	(0,3)
Otros ingresos y egresos, netos	(1,1)	(0,3)	0,5	(0,8)
Resultado antes de impuestos	(2,0)	(16,4)	(105,0)	(2,0)
Impuesto a las ganancias	(42,0)	21,8	(16,8)	3,1
Resultado del período	(44,0)	5,4	(121,9)	1,0
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(1,9)	(1,5)	(13,1)	(3,2)
Resultado integral Total del periodo	(45,8)	3,9	(134,9)	(2,1)
Resultado atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(37,8)	6,5	(112,9)	1,4
Participaciones no controladoras	(6,1)	(1,1)	(9,0)	(1,7)
Resultado integral total del periodo atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(39,7)	5,0	(126,0)	(1,7)
Participaciones no controladoras	(6,1)	(1,1)	(9,0)	(0,4)
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Básico	(0,54)	0,09	(1,61)	0,02
Diluido	(0,54)	0,09	(1,61)	0,02

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Resultado operativo ajustado	(71,1)	4,7	(119,8)	35,7
Resultado operativo	(71,1)	4,7	(119,8)	35,7
(+) Intereses activados	10,9	30,7	34,4	61,4
Resultado operativo ajustado	(60,2)	35,3	(85,4)	97,1

Estado de situación financiera consolidada

	\$ M	\$ M	\$ M
	Sep 30, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes (*)	134,0	95,1	56,4
Instrumentos financieros	-	-	4,1
Créditos por ventas	21,9	31,1	18,0
Otros créditos	348,1	265,5	205,3
Créditos con partes relacionadas	7,4	8,0	10,6
Inventarios	3.811,1	3.105,5	2.376,3
Total del activo corriente	4.322,4	3.505,2	2.670,7
Activo no corriente			
Otros créditos	0,5	0,8	2,1
Propiedades de inversión en construcción	192,6	45,4	34,0
Propiedades, planta y equipo	7,9	9,8	9,4
Activos intangibles	1,1	1,2	1,0
Activos por impuestos	89,9	78,9	316,2
Plusvalía	100,7	111,4	111,4
Total del activo no corriente	392,8	247,7	474,1
Total del activo	4.715,1	3.752,8	3.144,8
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	477,7	408,2	245,3
Préstamos	558,3	392,0	291,4
Instrumentos financieros	-	-	6,2
Beneficios a los empleados	15,8	19,8	11,4
Pasivos por impuestos corrientes	10,3	7,4	5,9
Otras cargas fiscales	59,6	39,0	10,1
Saldos con partes relacionadas	434,7	334,0	285,0
Anticipos de clientes	2.818,4	2.199,8	1.592,6
Otras cuentas por pagar	49,7	12,4	6,4
Total del pasivo corriente	4.424,7	3.412,7	2.454,4
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	19,8	16,3	9,6
Préstamos	153,3	58,7	92,9
Otras cargas fiscales	4,2	3,1	0,1
Pasivos por impuestos	8,7	-	-
Otras cuentas por pagar	47,3	46,9	36,8
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	267,5
Total del pasivo no corriente	233,4	125,1	406,9
Total del pasivo	4.658,1	3.537,7	2.861,3
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	33,8	172,1	238,0
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	23,2	43,0	45,5
Total del patrimonio neto	57,0	215,1	283,6
Total del patrimonio neto y del pasivo	4.715,1	3.752,8	3.144,8

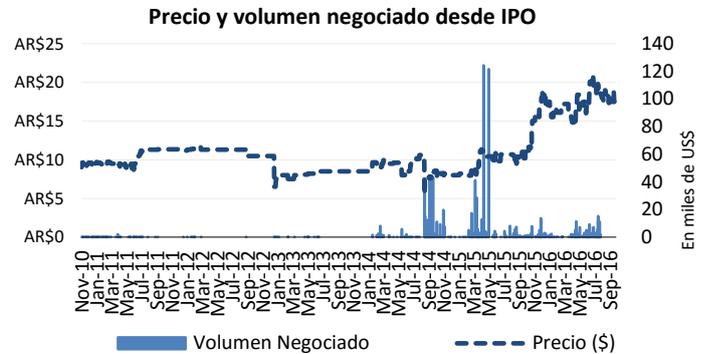
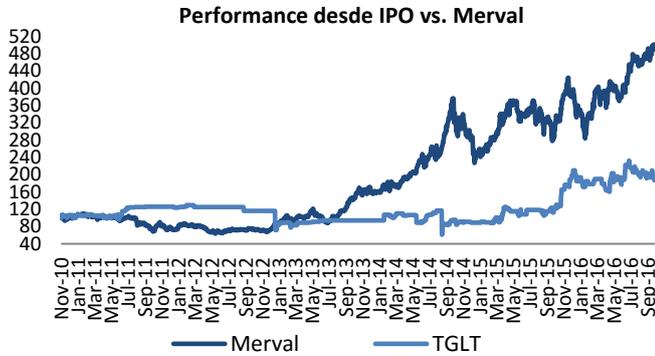
(*) Incluye plazos fijos denominados en dólares puestos en garantía, no considerados Efectivo y Equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con IFRS IAS 7 (\$3,0 millones a septiembre 2016, \$2,6 millones a diciembre 2015 y \$1,7 millones a diciembre 2014).

Estado de flujo de efectivo consolidado

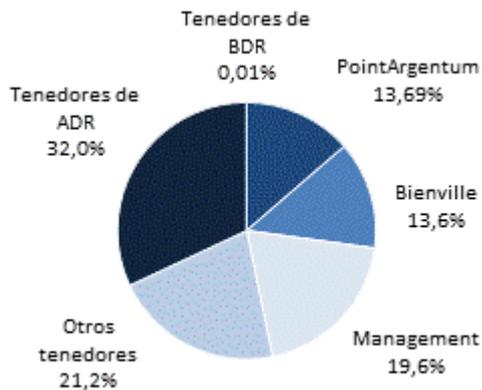
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'16	3T'15	9M'16	9M'15
Variaciones del efectivo				
Efectivo al inicio del ejercicio	191,4	81,6	92,5	54,7
Efectivo al cierre del ejercicio	130,9	108,1	130,9	108,1
Cambios neto del efectivo	(60,5)	26,5	38,4	53,4
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	(44,0)	5,4	(121,9)	1,0
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas				
Impuesto a las Ganancias	42,0	(21,8)	16,8	(3,1)
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	0,7	1,3	2,0	2,3
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(0,0)	-	(3,7)	-
Depreciación de propiedades de inversión	0,6	-	0,6	-
Amortizaciones activos intangibles	0,1	0,1	0,4	0,3
Resultado por valor razonable	(94,5)	-	(94,5)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(1,9)	(1,5)	(13,1)	(3,2)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	0,0	(0,1)	(0,3)	(0,2)
Cambios en activos y pasivos operativos				
Créditos por ventas	(1,6)	5,5	9,3	(18,3)
Otros créditos	(22,4)	(6,6)	(81,9)	(23,8)
Créditos con partes relacionadas	6,7	0,8	0,6	2,7
Inventarios	(185,7)	(18,3)	(694,8)	(116,5)
Activos y pasivos por impuestos	(4,3)	(27,9)	(9,6)	(22,2)
Deudas comerciales	(22,9)	39,6	73,1	94,9
Beneficios a los empleados	2,5	1,8	(4,0)	(2,8)
Otras cargas fiscales	1,1	34,1	21,7	22,9
Saldo con partes relacionadas	7,0	2,9	100,8	6,8
Anticipos de clientes	239,7	30,2	618,6	91,6
Otras cuentas por pagar	27,6	1,5	37,7	(0,4)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1,1)	2,4	(6,6)	8,1
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(50,4)	49,5	(148,8)	40,1
Actividades de inversión				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,1)	(0,1)	(0,5)	(0,2)
Otros activos financieros	-	(78,9)	-	(78,9)
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(53,6)	-	(53,3)	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(0,4)	0,5	(2,6)	(2,5)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	5,6	(2,5)	6,1	-
Pagos por compras de activos intangibles	(0,0)	(0,3)	(0,2)	(0,6)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(48,6)	(81,2)	(50,4)	(82,1)
Actividades de financiación				
Aumento de préstamos	61,6	61,8	260,9	85,7
Transacciones entre accionistas	(19,8)	-	(19,8)	-
Disminución de participaciones no controladoras	(10,8)	-	(10,8)	-
Aporte irrevocable	7,5	-	7,5	-
Aumento en Instrumentos financieros	-	(3,6)	-	9,6
Cambio Tenencia accionaria	-	0,0	-	0,0
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	38,5	58,2	237,7	95,4

Evolución de la acción y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró a \$15,8 por acción a la fecha de este informe.



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



Free Float	53%
------------	-----

Acerca de TGLT, TGLT S,A, (BCBA:TGLT, BM&FBOVESPA:TGLT32, USOTC: TGLTY) es un desarrollador inmobiliario residencial en la Argentina y el Uruguay, TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo, desde la adquisición de tierras a la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, garantizando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento, Si bien desarrollamos productos únicos para cada ubicación y segmento, estandarizamos los procesos para lograr eficiencias de escala en la producción de nuevas viviendas y alcanzar un alto nivel de crecimiento. Los proyectos más importantes de TGLT se ubicaban en las ciudades de Buenos Aires, Tigre, Rosario y Montevideo (Uruguay). La compañía fue fundada en 2005 y tiene su sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.