

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 2015

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.....	23
V. Datos estadísticos.....	26
VI. Principales indicadores, razones o índices.....	29
VII. MERCADO DE CAPITALES.....	29
VIII. información CONTABLE resumida.....	32
IX. RELACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS.....	35
X. gobierno corporativo.....	36
XI. política de dividendos.....	42
XII. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO Y Reducción de capital.....	43
XIII. AGradecimientos.....	43
ANEXO I 44	
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	57
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS.....	59
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	60
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	61
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS.....	63
Nota 1. Información corporativa.....	64
1.1. Introducción.....	64
1.2. Modelo de negocios.....	64
1.3. Emprendimientos inmobiliarios.....	65
1.4. Estructura corporativa.....	65
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	65
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	65
3.1. Bases de preparación.....	65
3.2. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha.....	66
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas.....	67
4.1. Normas contables aplicables.....	67
4.2. Bases de consolidación.....	67
4.3. Moneda funcional.....	68
4.4. Costos por préstamos.....	68
4.5. Impuestos.....	69
4.6. Impuestos corrientes.....	69
4.7. Impuestos diferidos.....	69
4.8. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	69
4.9. Impuesto a los bienes personales – Responsable sustituto.....	69
4.10. Propiedades de inversión en construcción.....	70
4.11. Propiedades, planta y equipo.....	70
4.12. Activos intangibles.....	70
4.13. Prueba de deterioro de activos no financieros.....	71
4.14. Inventarios.....	72
4.15. Arrendamientos.....	72
4.16. Reconocimiento de ingresos.....	72
4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes.....	73
4.18. Combinaciones de negocios.....	73
4.19. Plusvalías.....	73
4.20. Provisiones.....	74
4.21. Instrumentos financieros.....	74
4.22. Deudas comerciales y otras deudas.....	75
4.23. Cuentas de Patrimonio Neto.....	75
4.24. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	76
4.25. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	77
4.26. Utilidad neta por acción.....	77
4.27. Distribución de dividendos.....	78

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	79
Nota 6. Créditos por ventas.....	79
Nota 7. Otros créditos	80
Nota 8. Inventarios.....	81
Nota 9. Propiedades, planta y equipo.....	81
Nota 10. Activos intangibles	82
Nota 11. Activos por impuestos.....	83
Nota 12. Plusvalía	83
Nota 13. Deudas comerciales	84
Nota 14. Préstamos.....	84
Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales	88
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	88
Nota 17. Otras cargas fiscales.....	88
Nota 18. Anticipos de clientes	88
Nota 19. Otras cuentas por pagar	89
Nota 20. Capital social.....	89
Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	89
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	90
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	90
Nota 24. Gastos de comercialización	90
Nota 25. Gastos de administración	91
Nota 26. Resultados financieros	91
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	92
Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	92
Nota 29. Partes relacionadas.....	93
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	95
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida.....	96
Nota 32. Reclamos	98
32.1. Seguridad e higiene	98
32.2. Asuntos laborales	98
32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	98
32.4. Reclamos impositivos	99
32.5. Proyecto Astor Palermo s/amparo.....	99
32.6. Proyecto Astor Caballito s/amparo	99
Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	101
33.1. Fusión entre Sociedades: Canfot S.A. y Maltería del Puerto S.A.	101
33.2. Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.	101
Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero	101
34.1. Riesgos de mercado.....	101
34.2. Riesgos financieros	102
Nota 35. Instrumentos financieros	103
Nota 36. Información de segmentos.....	103
Nota 37. Resultado por acción.....	107
Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	108
Nota 39. Propiedades de inversión en construcción.....	110
Nota 40. Determinación de valores razonables.....	110
Nota 41. Resolución General N° 622 de la CNV	112
Nota 42. Información sobre participación en otras Sociedades	113
Nota 43. Aprobación de los estados financieros.....	113
Nota 44. Reducción de capital	113
Nota 45. Hechos posteriores	114
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES	115
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES	116
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES.....	117
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL.....	118
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES	120
Nota 1. Propósito de los estados financieros	121
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	121
Nota 3. Actividad de la Sociedad	121
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales	122
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	123
Nota 6. Créditos por ventas.....	123
Nota 7. Otros créditos	124
Nota 8. Inventarios.....	124
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	125
Nota 10. Activos intangibles	126
Nota 11. Activos por impuestos.....	126

Nota 12. Inversiones permanentes	127
Nota 13. Información sobre partes controladas	128
Nota 14. Plusvalía	129
Nota 15. Deudas comerciales	129
Nota 16. Préstamos.....	130
Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales	130
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	130
Nota 19. Otras cargas fiscales	131
Nota 20. Anticipos de clientes	131
Nota 21. Otras cuentas por pagar	131
Nota 22. Pasivo por Impuesto Diferido	131
Nota 23. Capital social.....	131
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	132
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	132
Nota 26. Gastos de comercialización	132
Nota 27. Gastos de administración	133
Nota 28. Resultado financieros.....	133
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos	134
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	134
Nota 31. Partes relacionadas	135
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	139
Nota 33. Reclamos	140
Nota 34. Plan de opciones	140
Nota 35. Bienes de disponibilidad restringida	140
Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	141
Nota 37. Reforma al Estatuto Social.....	142
Nota 38. Capital de trabajo negativo y reducción de capital.....	142
Nota 39. Resolución General N° 622 de la CNV	142
Nota 40. Hechos posteriores	142
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	144
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	148
INFORME DE COMISION FISCALIZADORA.....	152



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 poseer, 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 \$890,6 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

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 Crearurban. Nuestra gerencia de primera línea ha estado con nosotros durante más de 10 años y ha desarrollado más de 600.000 metros cuadrados en 13 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. Actualmente, somos copropietarios de un inmueble el barrio de Belgrano, Ciudad de Buenos Aires, donde desarrollaremos un edificio de oficinas para renta.
- **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. También ofrecemos a nuestros clientes servicios adicionales a través Houseboard, una plataforma de gestión de la comunidad que soporta la operación de proyectos inmobiliarios.

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, Astor Caballito 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 por sus unidades en cuotas asequibles por períodos de hasta 10 años, incluida la financiación posterior a la entrega.
- **TCP:** Nuestros proyectos de bienes raíces comerciales serán comercializados bajo la marca TCP, que es sinónimo de TGLT propiedades comerciales. Tenemos la intención de desarrollar la marca TCP relacionada con unidades comerciales de primera categoría y ambientalmente sustentables.

Además de nuestros proyectos Forum, Astor y Metra, actualmente también desarrollamos proyectos de uso mixto, que incluyen nuestros desarrollos Venice y Brisario, con 230.876 y 132.242 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 2015

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 11 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 co-inversión 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. Al hacer esto, se busca evitar la inmovilización de capital que resultaría de una acumulación de una tierra para uso en el largo plazo.

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

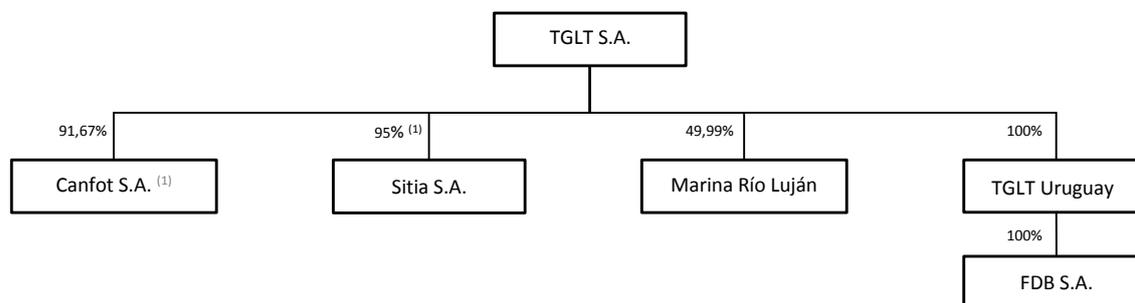
Etapas	Visión	Adquisición de Tierra	Diseño de Producto	Marketing y Ventas	Construcción	Post Construcción
Funciones	Análisis de Mercado. Análisis de zonificación. Estrategia de banco de tierra.	Búsqueda de tierra. Análisis de Factibilidad. Negociación y estructuración.	Estudio de mercado y comparables.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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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. Canfot S.A. es propietaria del terreno donde se están llevando a cabo los proyectos Forum Puerto Norte y Forum Alcorta. 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, y 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.

(1) Con fecha 23 de julio de 2015 el Directorio de Canfot S.A. aprobó la venta de su participación del 5% sobre el Capital Social de Sitia S.A. a dos personas físicas.

Accionistas

El capital emitido, suscrito 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, 2015		Dic 31, 2014	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.804.445	19,6%	13.796.432	19,6%
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (1)	-	-	19.121.667	27,2%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.560.830	13,6%	-	-
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,5%	6.679.423	9,5%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1%	-	-
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	17.467.857	24,8%	20.716.960	29,4%
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	335.240	0,5%	335.240	0,5%
Otros tenedores de acciones ordinarias	7.939.688	11,3%	9.699.763	13,8%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) El 24 de abril de 2015, la Compañía fue notificada que PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG") transfirió a cada uno de Bienville Argentina Opportunities Fund y PointArgentum Master Fund LP el 13,6% de las acciones de TGLT que poseía, o sea su participación total del 27,2%, previa la conversión de las acciones ordinarias a ADRs. Como consecuencia de estas transacciones, los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora nominados por PDG fueron otros nominados por los nuevos inversores, tal cual fue resuelto en la Asamblea General Ordinaria del 30 de abril de 2015.

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 2015, el fondo Monetario Internacional ("FMI") estima que el crecimiento mundial continuó a ritmo lento en torno al 3,1%, cifra menor que en 2014 del 3,4%. El motor de este crecimiento continuaron siendo las economías emergentes y su desaceleración de 4,6% en 2014 a 4,0% en 2015. Paralelamente, se observa que las economías avanzadas mantienen un crecimiento bajo que promedió nuevamente una tasa del 1,9% en 2015, ligeramente superior al 1,8% observado en 2014.

Según el FMI, el crecimiento de Estados Unidos resultó más débil de lo previsto, a pesar del dinamismo del segundo trimestre. Esa debilidad puede atribuirse factores excepcionales, así como un nivel de inversiones mucho más bajo en el sector petrolero. A pesar del

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

escaso crecimiento, la tasa de desempleo retrocedió a 5,1% a fines de agosto; es decir, un punto porcentual menos que año atrás. En la zona euro, el producto creció al 1,5% en 2015 viniendo de un 0,9% en 2014. Los principales fundamentos, fueron los sólidos indicadores de crecimiento en Italia y especialmente en Irlanda y España gracias a la reactivación de la demanda interna, que compensaron el bajo crecimiento de Alemania. Asimismo, en el Reino Unido el PBI creció al 2,2% en 2015, y la tasa de desempleo ahora se encuentra cerca del promedio previo a la crisis del orden de 5,5%. Por su parte Japón, luego del fuerte repunte del primer trimestre se vio seguido de una contracción de la actividad en el segundo, culminando con un crecimiento anual de 0,6%. Durante el primer semestre, el consumo y la exportación neta fueron menores a lo esperado. Las exportaciones disminuyeron en el segundo trimestre.

En cuanto a los emergentes, en la economía China se observó un crecimiento menor en la inversión respecto a 2014. Asimismo, el nivel de importaciones sufrió una contracción, pero el consumo creció a la misma tasa que el año anterior. A pesar de que las exportaciones también decrecieron, las exportaciones netas cerraron positivas, contribuyendo así al crecimiento del país. Los precios de las acciones han sufrido una caída drástica a partir julio 2015, forzando la intervención de las autoridades para devolver orden al mercado, sin embargo la volatilidad se mantuvo en niveles elevados. Por su parte, en América Latina Brasil se contrajo un 3,8% en 2015 según el FMI, y ante el retroceso de los precios de las materias primas, continúan debilitándose los demás países de la región.

La economía argentina

Según la consultora económica Econviews, en el 2015 la actividad económica apenas creció, estimando una suba del 0,5% anual en el producto. Las razones citadas principalmente apuntan al escaso flujo de capitales desde y hacia el exterior debido a las restricciones de compra de moneda extranjera y al default técnico de deuda soberana. Asimismo, el alto nivel de inflación que, junto con el ancla en el tipo de cambio nominal hasta la liberación del cepo en diciembre, contribuyeron a una fuerte apreciación del tipo de cambio real reduciendo la competitividad del país con productos del exterior. Finalmente, nuestros asesores citan al spread entre el tipo de cambio oficial y los demás tipos de cambio y el alto nivel de déficit fiscal que redujo el margen para maniobrar.

Ahora bien, el acontecimiento más importante del año 2015 ocurrió en materia política, ya que Argentina vivió un cambio de gobierno y con esto vino aparejado un cambio en las expectativas. El 22 de noviembre de 2015, Mauricio Macri (Partido Cambiemos), ganó el balotaje por una diferencia de casi 3 puntos porcentuales al candidato Daniel Scioli, candidato por el Partido Justicialista y sucesor al gobierno de Cristina Fernández, la ex Presidente de la República.

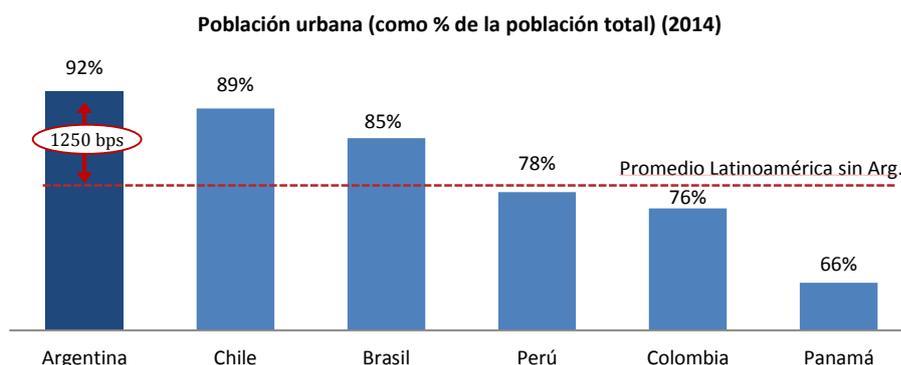
En materia económica, el nuevo gobierno se encontró con un estado y un Banco Central en dificultades financieras, con un déficit fiscal estimado en un 5,5% del PBI, un tipo de cambio esperando subir y contenido con merma de reservas internacionales que, a diciembre 2015 llegaron a los US\$ 25,6 mil millones y una inflación rondando el 27,0%. Así fue, que una de las primeras medidas tomadas por el nuevo gobierno fue la liberación del tipo de cambio oficial, adoptando un régimen de flotación sucia que se movería por bandas. Es por esto que en el 2015, el tipo de cambio oficial finalizó en \$13,0/US\$, lo que implicó una depreciación del 52,1% en el año. La consecuencia directa fue una depreciación del tipo de cambio real en torno al 20,0% en el año, y formó parte de la estrategia del nuevo gobierno junto con la baja de retenciones a los productos agrícolas para aumentar el stock de reservas internacionales, apostando a la liquidación de divisas de los agroexportadores que obtendrían un tipo de cambio más competitivo. Por otra parte, el país finalizó el 2015 con stock de deuda razonable, con una Deuda Pública Neta sobre PBI del 18% según nuestros asesores. Esta baja tasa de endeudamiento sería una de las claves para resolver el desequilibrio fiscal de manera gradual. Asimismo, una de las promesas del nuevo gobierno era resolver rápidamente el default con los fondos litigantes en Estados Unidos, lo que sería el último paso necesario para financiar el agujero fiscal, y atraer nuevas inversiones del exterior al país.

La industria de la construcción

Comparación Regional

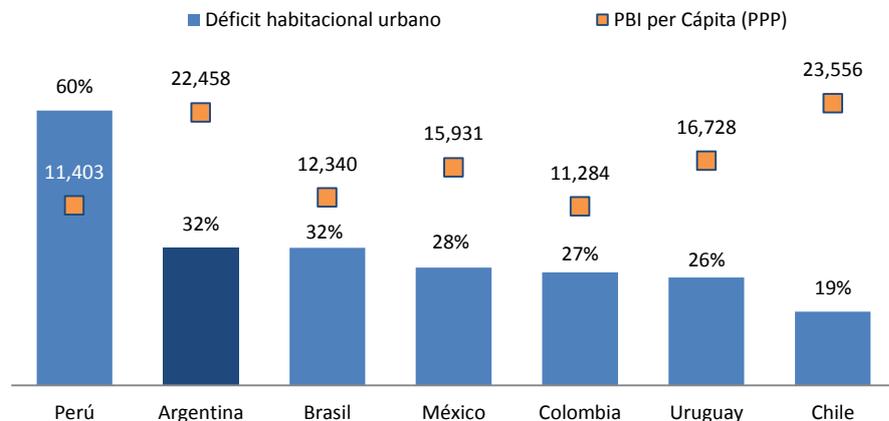
Argentina posee un déficit estimado de 3,5 millones de viviendas y una demanda anual de 285.000 viviendas por año, de acuerdo con un estudio elaborado por la Cámara de Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina en el año 2008. Sin embargo, la escasez de crédito para los segmentos medios 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.

Si se compara la situación del país con el resto de Latinoamérica, se observa que Argentina cuenta con la mayor porción de población urbana de la región, el segundo mayor PBI per cápita, y sin embargo tiene uno de los más altos déficits habitacionales de la región, como lo muestran los gráficos debajo:



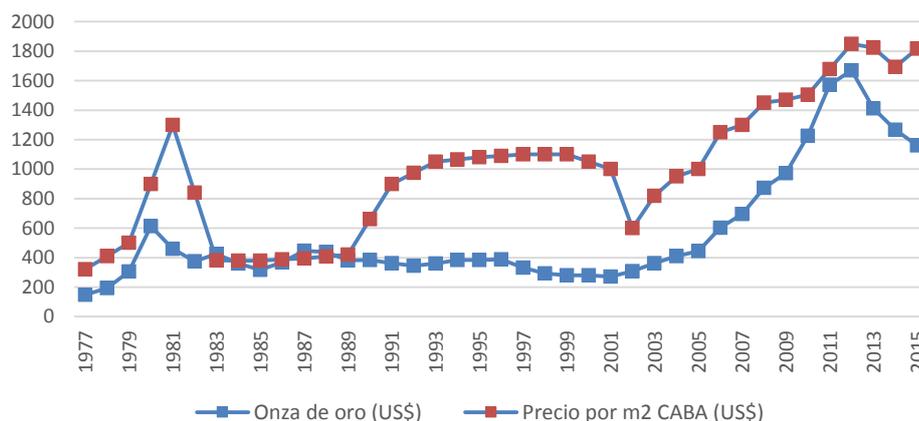
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015



Fuente: Fondo Monetario Internacional, Banco Interamericano de Desarrollo

En la Argentina, el ahorro privado es un motor movilizador de la inversión inmobiliaria y la construcción privada de viviendas. Los bienes raíces son percibidos en nuestro país como un instrumento de preservación de valor y/o de renta de mayor calidad que los depósitos bancarios o títulos de renta fija. Además, representan una cobertura contra la inflación y la depreciación de la moneda dado que han conservado históricamente su valor en dólares, como lo muestra el gráfico debajo, a excepción de aquellos períodos que siguieron a crisis económicas. Consecuentemente, la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los ahorristas locales.



Fuente: Kitco, Reporte Inmobiliario

Para agosto 2015 (último dato disponible), el promedio de venta del metro cuadrado en Capital Federal según Reporte Inmobiliario fue de US\$ 1817 / m2 mientras que el precio promedio de la onza de oro según Kitco fue de 1160 para el mismo período, resultando en que el metro cuadrado vale un 57% más que la onza de oro.

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

En los últimos 10 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

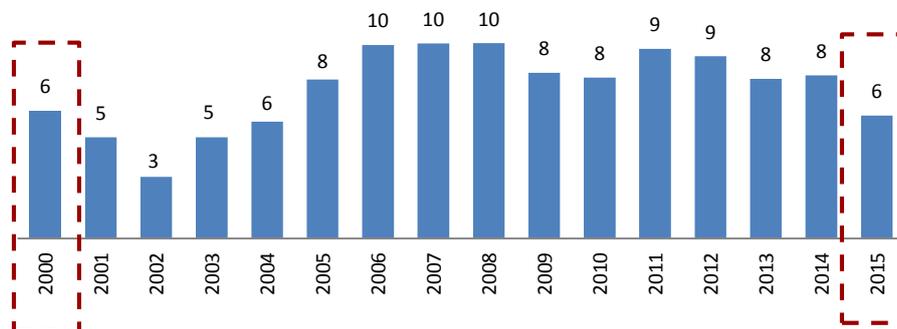
La performance del mercado inmobiliario se encuentra altamente influenciada por la evolución de variables macroeconómicas como inflación y variación del tipo de cambio, fluctuación del PBI, nivel de salario real y tasas de interés. La disponibilidad de crédito hipotecario es una condición clave para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

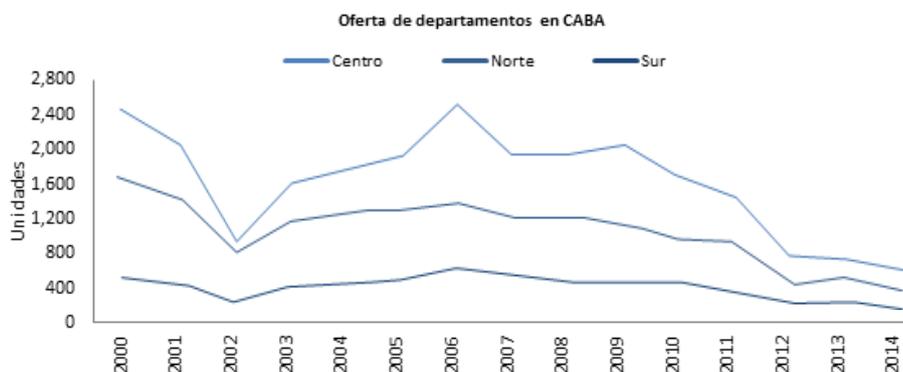
En primer lugar, la escasez de crédito hipotecario en los últimos años (tratado más adelante), le ha quitado total dinamismo al mercado. Este fenómeno se debe a una falta de atención por parte del Estado en cuanto a garantizar las condiciones macroeconómicas necesarias para que el crédito a largo plazo 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.

Permisos de Obra (millones de m²)



Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina

Lo último también es confirmado por el tercer gráfico, donde 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 muy 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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, ya que era sabido que el Estado Argentino había estado manipulando sus estadísticas de inflación desde 2007 a través del INDEC, por lo que había que ponerse de acuerdo también en el índice a tomar en cuenta. 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.

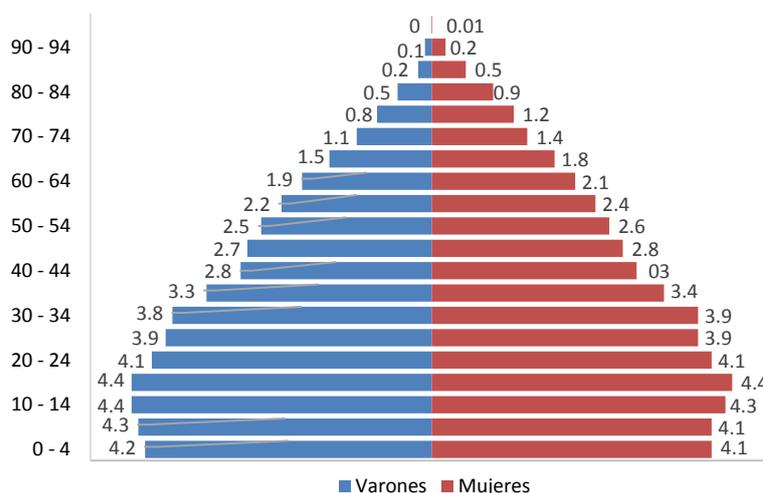
Tendencias de la demanda

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.

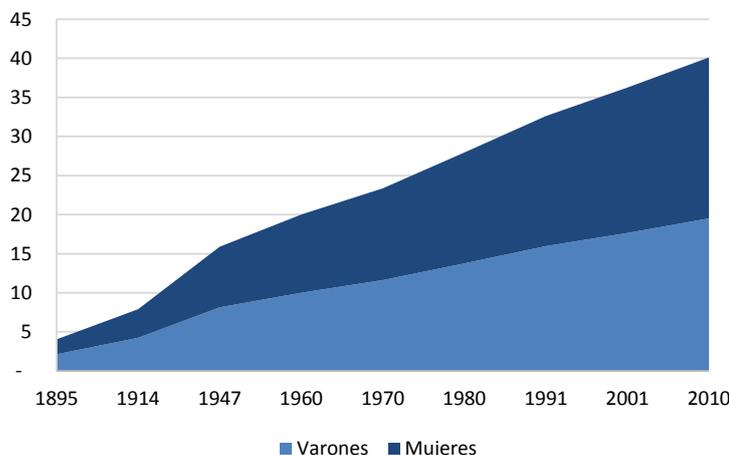
Si bien la tasa de crecimiento de la población ha ido en descenso en línea con la mayor parte de los países de desarrollo intermedio, la población argentina presentó una tasa de crecimiento del 1,0% en la última década la cual se espera se mantenga por los próximos años, según el INDEC. Asimismo, la 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:

Distribución de Población (Censo 2010)



Evolución de la población Argentina (en millones de habitantes)



Fuente: INDEC

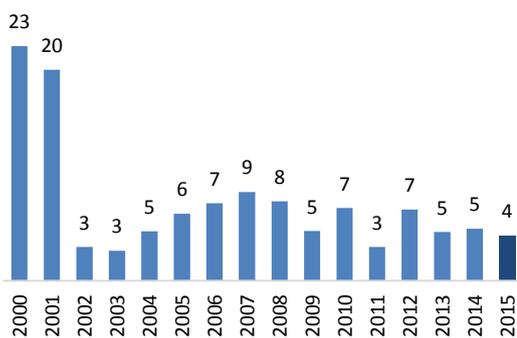
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Crédito Hipotecario

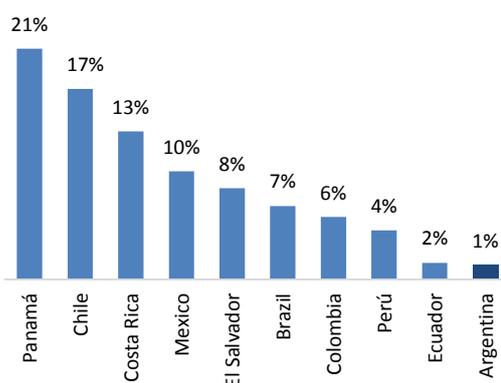
Hasta la crisis del 2001, Argentina fue un país pionero en América Latina desarrollando un dinámico mercado primario y secundario de hipotecas. Las primeras securitizaciones de hipotecas en América Latina se realizaron en Argentina y hacia fines de la década del '90 diversos grupos de inversores participaban 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 originación 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 de originación del año 2000, se podrían financiar casi 463 mil viviendas, y si se alcanzaran los niveles de México o Chile podrían financiarse por año 748 mil y 1,3 millones de viviendas, respectivamente. Esto ayudaría en gran medida a reducir el déficit habitacional de más de 3 millones de hogares en Argentina.

Total de hipotecas en Capital Federal
(miles de hipotecas)



Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina

Mercado de Créditos Hipotecarios
(como % del PBI)



Fuente: Interamerican Development Bank

Tendencias principales

- **Minimización del tiempo de desplazamiento hacia su lugar de trabajo.** El crecimiento explosivo que ha tenido el desarrollo de barrios cerrados durante los últimos 15 años 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.

Tanto el portafolio actual como el banco de tierra de TGLT poseen las características necesarias para aprovechar la demanda futura de los consumidores residenciales en Argentina en función de las tendencias mencionadas anteriormente.

Nuestra visión

A lo largo de los últimos 15 años, 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 los últimos 15 años. 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

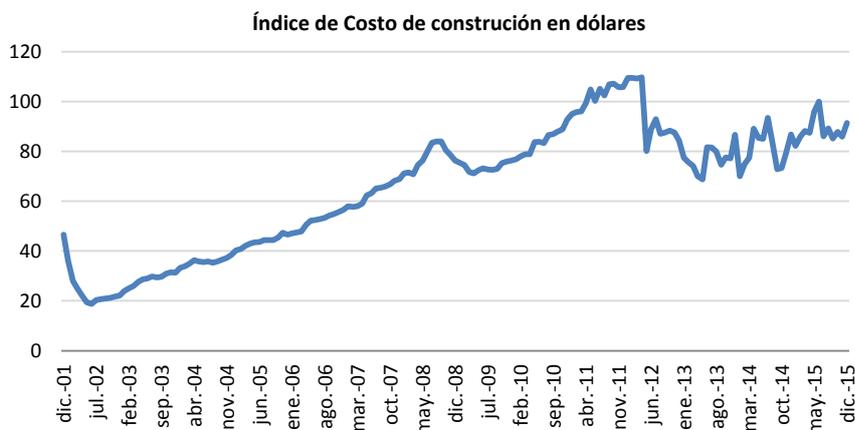
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

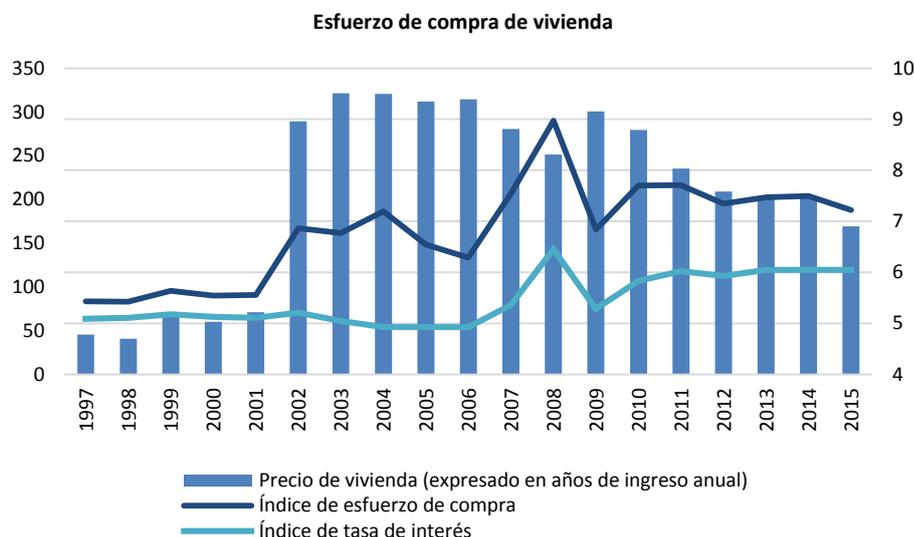
residencial.

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 que se plantea, con mayor disponibilidad de créditos, mayor estabilidad y un menor tipo de cambio real, resultará en mayores oportunidades para la industria inmobiliaria, gracias a mayores precios y menores costos que harán despegar los márgenes. Habiendo dicho lo anterior, proyectamos que los costos de construcción medidos en dólares (como se muestra en el gráfico debajo), tenderán a disminuir a medida que el gobierno argentino reduzca el tipo de cambio real para mejorar la competitividad y atraer inversión directa extranjera nuevamente al país. Asimismo, con una mejora en el mercado de créditos hipotecarios, más jefes de hogar serán capaces de acceder tanto a la primera casa como a un nuevo y mejor hogar. Creemos que los precios aumentarán como consecuencia de la mayor disponibilidad de créditos. Como se observa en el segundo gráfico debajo, el mercado actual está en una situación opuesta: es decir, escasa demanda debido a un alto índice de Esfuerzo de Compra, resultando en un nivel de precios decreciente.



Fuente: Reporte Inmobiliario



Fuente: Cdi consultora

Proyecciones para 2016

Según las proyecciones de FMI, la economía mundial crecerá en torno al 3,4% en 2016 y 3,6% en 2017. En cuanto a los países desarrollados, se espera que el crecimiento en 2016 sea del 2,1%, igual que en 2017. Se espera un buen panorama para Estados Unidos, gracias a condiciones financieras que se mantienen favorables y al fortalecimiento de los mercados de la vivienda y del trabajo. Por otro lado, la fortaleza del dólar afecta directamente a la actividad manufacturera de bienes transables y, la fuerte caída del precio del petróleo, está frenando la inversión en estructuras y equipos de minería. Por su parte, en la zona euro el fortalecimiento del consumo privado estimulado por el abaratamiento del petróleo y las condiciones financieras favorables, está compensando el debilitamiento de las exportaciones netas. Se prevé que Japón también crezca en 2016, gracias al respaldo fiscal, la caída de los precios del petróleo, el estímulo monetario y el aumento de los ingresos.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Ahora bien, según el fondo monetario, se espera que el crecimiento de las economías emergentes sea del 4,3% y 4,7% en 2016 y 2017, respectivamente. En primer lugar, se prevé que el crecimiento en China disminuya a 6,3% en 2016 y 6,0% en 2017, debido a una baja en el crecimiento en la inversión a medida que la economía alcanza su equilibrio. En segundo lugar, se estima que el PBI agregado de América Latina y el Caribe se contraiga en 2016, aunque a una tasa más baja que en 2015, a pesar de que se registrará un crecimiento positivo en la mayoría de los países de la región. Esto refleja la recesión de Brasil y otros países con dificultades económicas.

En el caso de Argentina, y como se ha resaltado anteriormente, nuestros asesores creen que el gobierno de Mauricio Macri genere un mejor clima para la inversión y el crecimiento de la actividad económica. Durante el 2016, se han eliminado la mayoría de los controles a importaciones y precios, se ha logrado la unificación del tipo de cambio y se han eliminado las restricciones para compra de moneda extranjera y los controles de capital, se arregló con los Fondos litigantes por el default soberano, se ha reformado el Indec y se intentará acceder a los mercados financieros internacionales para obtener financiamiento.

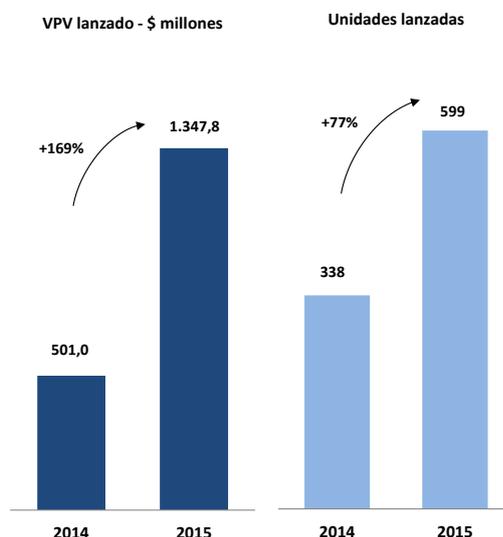
A la fecha de esta Memoria, el Gobierno Nacional ha llegado a un acuerdo con los fondos de inversión litigantes, que encabezaron las disputas legales surgidas por el default de la deuda soberana 15 años atrás. Ahora bien, la evaluación y la decisión de pago quedaron en manos del Congreso Nacional, que tiene hasta el próximo mes de abril para decidir si se efectuará o no el pago y en consecuencia si se consumará el arreglo.

Ahora bien, los puntos anteriormente citados, eran los más inmediatos por la urgencia financiera y eran necesarios para asentar las bases del cambio de paradigma. Sin embargo, los objetivos imperantes a largo plazo son la baja en la tasa de inflación (anunciado por el Banco Central como su objetivo principal), el déficit fiscal y consecuentemente, el impulso en la actividad económica, que se ha estancado prácticamente desde el 2011. En cuanto a la inflación, nuestros asesores esperan una aceleración en torno al 30-35% anual en 2016, como resultado de la depreciación del Peso y los incrementos tarifarios en los servicios públicos. Por su parte, el déficit fiscal que finalizó el 2015 en 6% del PBI, se estima que se moderará a un 4,0% del PBI en 2016, gracias a los ajustes en el gasto por la baja en subsidios y nuevamente por la suba en los servicios. Finalmente, se espera que el PBI crezca en torno al 1% en 2016, gracias al impulso que se espera en la segunda parte del año por un flujo de capitales e inversiones que ingresarán al país.

III. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

Lanzamientos

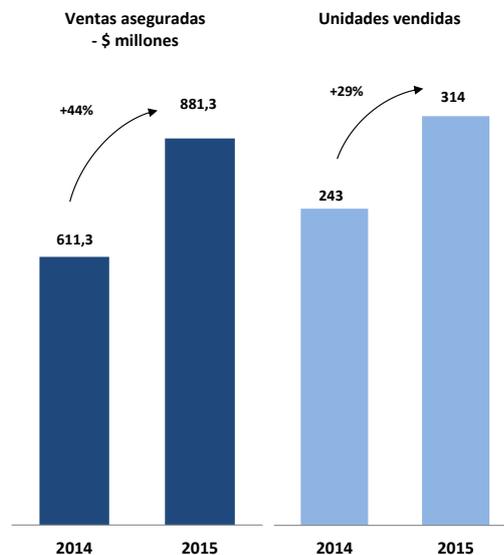
En el año 2015, los lanzamientos totalizaron \$1.347,8 millones en Valor Potencial de Ventas ("VPV"), lo que representa un incremento superior al 100% respecto del año pasado. Los lanzamientos para el año incluyen el nuevo desarrollo Astor San Telmo con un VPV de \$1.068,7 millones, el edificio Goletas 2 del proyecto Venice con un VPV de \$266,3 millones y una nueva etapa de Forum Puerto de Bucoo que totalizaba un VPV de \$12,9 millones.



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Ventas Aseguradas



En un año con un contexto macroeconómico más desafiante que en 2014, las ventas aseguradas durante el año alcanzaron los \$881,3 millones, superando en un 44% el nivel de ventas del año anterior. A nivel de cada proyecto, los desempeños fueron mixtos, destacándose los proyectos Venice, Forum Alcorta y Metra Devoto con aumentos mayores al 100% en sus ventas. Asimismo, se han vendido de manera anticipada 32 unidades correspondientes al proyecto Astor San Telmo por un total de \$37 millones. Un total de 314 unidades fueron vendidas, aumentando un 29% frente al año anterior.

A continuación, se describe la actividad realizada durante el ejercicio 2015 en relación a los emprendimientos inmobiliarios que la Sociedad desarrolla o está comenzando a desarrollar:

Forum Puerto Norte

- Aprobaciones
 - Concluyeron las gestiones ante la municipalidad referidas al Conforme a Obra, y se han gestionado los Libre Deuda en los respectivos Colegios de Arquitectos e Ingenieros.
 - En octubre de 2015 se presentó el pedido del Final de Obra, necesario para la inscripción del reglamento de copropiedad y la conformación del consorcio de propietarios.
- Avances
 - Todos los edificios, subsuelos de cocheras, áreas comunes y amenities se encuentran terminados y entregados.
- Showroom y comercialización
 - El esfuerzo comercial continúa dirigido a las acciones de posventa y atención al cliente de las unidades ya entregadas. Han tomado posesión casi el 100% de los propietarios.

Forum Alcorta

- Aprobaciones
 - El expediente de obra con modificación y ampliación, se encuentra en proceso de evaluación sin haber recibido observaciones a la fecha. Los Agentes de Verificación de Obras ("AVO"), han expedido sus informes por las obras de Castañeda (Torre DOS) y Juramento (edificio TRES). Se está solicitando el AVO 3 para concluir con las inspecciones requeridas previas al final de obra.
 - La subestación transformadora ha sido puesta en funcionamiento alimentando a la Torre DOS directamente con la sala de medidores aprobada. Asimismo, se ha solicitado a Edenor la inspección de la sala de medidores en el edificio TRES para la conexión definitiva.
- Avances
 - La Torre UNO está completa en su totalidad con trabajos en curso a cargo de los particulares.
 - La Torre DOS se encuentra aún en proceso de entrega, con un gran número de propietarios viviendo y otros realizando reformas en interiores.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- En el edificio TRES se están completando los trabajos del sector de estacionamiento para visitantes y la parquización de áreas comunes y privadas.
- Los amenities están habilitados en su totalidad para el uso de los propietarios.
- Showroom y comercialización
 - Continúa la comercialización de las últimas unidades a través de un equipo propio en obra.
 - Hemos entregado en posesión el 96% de las unidades vendidas de la Torre UNO y el 81% de la Torre DOS.
 - Hemos comenzado con la entrega del último edificio, el edificio TRES, del que ya se entregó el 33% de las unidades vendidas.

Astor Palermo

- Aprobaciones
 - La Mensura se realizó y se espera poder hacer la presentación en el primer trimestre del 2016.
 - Aún estamos a la espera del Registro de los Planos de Incendio y de Instalación Electromecánica ya entregados.
 - Ya contamos con los planos registrados de instalación de ascensores.
- Avances
 - Todos los edificios, subsuelos de cocheras y amenities se encuentran terminados.
- Showroom y comercialización
 - Continúa la comercialización en obra de las últimas unidades disponibles de la torre.
 - Hemos entregado en posesión el 98% de las unidades vendidas a clientes.

Astor Núñez

- Aprobaciones
 - Los planos correspondientes al Sector Vedia continúan en proceso de aprobación y registro ante la Municipalidad.
- Avances
 - Se ha firmado el Convenio de Provision Eléctrica; se estima contar con la conexión definitiva para el primer trimestre de 2016.
 - Los tabiques y cielorrasos en seco avanzan rápidamente, encontrándose la estructura en el piso 24 y el emplacado en el piso 20.
 - Las tareas de colocación de revestimientos y pisos alcanzaron el piso 15.
 - La provisión y colocación de carpinterías de aluminio está en el piso 25 y barandas en el 23.
 - Las cañerías para la instalación de equipos de aire acondicionado se encuentran en el piso 28 y los conductos de ventilación en el piso 27. Ha comenzado el montaje de equipos de Aire Acondicionado en departamentos alcanzando el piso 6.
 - Se ha dado comienzo a la colocación de pisos de madera, frentes de placard, muebles de cocina, colocación de mesadas y hojas de puerta y pintura.
- Showroom y comercialización
 - Continuamos la venta desde las oficinas de TGLT con equipo propio, activando distintas acciones de ventas sobre las últimas unidades del proyecto.

Astor Caballito

- Aprobaciones y avances
 - Desde el 14 de agosto de 2012 la ejecución de obra se encuentra suspendida en cumplimiento con la resolución de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, en los autos caratulados "Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito por una Mejor Calidad de Vida c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ Procesos Incidentales". Ver nota "Reclamos" en los Estados Financieros Consolidados para mayor detalle de la evolución de este conflicto.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Con fecha 30 de noviembre de 2015 fuimos notificados 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. El Directorio aguarda una sentencia de Cámara que revoque la decisión del juez de primera instancia.

Venice

- Aprobaciones
 - Están pendientes de aprobación las obras para el suministro de energía eléctrica por parte de Edenor.
 - Se obtuvo la aprobación final del Proyecto Hidráulico por parte de la DISOPH.
- Avances
 - Se finalizó la estructura de todos los niveles residenciales de Goletas 1, Cruceros 1 y Balandras 1 y 3. Se está terminando la albañilería en cada uno de los edificios mencionados y se ha avanzado en un alto porcentaje en la ejecución de revoques y contrapisos al igual que en la instalación sanitaria, eléctrica y calefacción por piso radiante. Se comenzó con la colocación de premarcos de carpinterías exteriores e interiores.
 - La estructura de Faluas 1 está avanzando sobre el nivel del segundo piso.
 - La empresa C&E Construcciones ha comenzado los trabajos de movimiento de suelos que definen la planimetría final del emprendimiento.
- Showroom y comercialización
 - "After Río": el jueves 4 de febrero de 2016, se realizó un evento de promoción convocado por la inmobiliaria Achaval Cornejo.
 - Se está planificando un nuevo lanzamiento comercial para el segundo Town House en el margen del canal en esta primera etapa de desarrollo. Faluas 2 ha sido rediseñado por el estudio de arquitectura MMCA para facilitar el acceso a los niveles superiores mediante el uso de ascensores.

Metra Puerto Norte

- Aprobaciones
 - Se aguarda la respuesta de la Municipalidad de Rosario luego de haber solicitado el Permiso de Obra Provisorio y haber presentado el Estudio de Impacto Ambiental. Asimismo, se han presentado los Estudios de Impacto Ambiental e Impacto Hidráulico ante Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fé.
 - Se presentaron los pedidos de factibilidad para la instalación de gas ante Litoral Gas, de energía eléctrica ante la Empresa Provincial de Electricidad y de agua potable y desagües ante Aguas Santafesinas. Todas las solicitudes fueron respondidas y se presentaron nuevas solicitudes para etapabilizar los servicios, las cuales ya fueron respondidas satisfactoriamente.
- Avances
 - La etapa de proyecto se encuentra finalizada y se está cerrando la contratación del contratista principal.
 - En enero 2016 se ha comenzado con el movimiento de suelos.
- Showroom y comercialización
 - La venta se continúa realizando desde el showroom a través de la inmobiliaria Lamelas con nuestra coordinación.

Proa (ex FACA Foster)

- Aprobaciones
 - En el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fé, se presentaron los estudios de Impacto Ambiental e Impacto Hidráulico, se recibieron respuestas pidiendo ampliación de información en el mes de Noviembre.
 - Se presentaron los pedidos de factibilidad para la instalación de gas ante Litoral Gas, de energía eléctrica ante la Empresa Provincial de Electricidad y de agua potable y desagües ante Aguas Santafesinas. Todas las solicitudes fueron respondidas y se presentaron nuevas solicitudes para etapabilizar los servicios, las cuales ya fueron respondidas satisfactoriamente.
- Avances
 - El estudio FMR realizó la entrega de la documentación de los bloques A, C y D.
 - Se recibieron también avances de la Ingeniería de Licitación de los asesores (pliegos de especificaciones técnicas).
- Showroom y comercialización

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Se prevé el lanzamiento del Friends & Family en el segundo trimestre de 2016 y el lanzamiento al mercado en finales del mismo trimestre o inicios del tercer semestre.

Forum Puerto del Buceo

- Aprobaciones
 - En el mes de noviembre la Intendencia de Montevideo culminó la auditoría interna del Permiso de Construcción de Obra otorgado a fines de diciembre de 2014, manteniendo la aprobación otorgada, y que autoriza a inscribir los planos en la Dirección Nacional de Catastro.
- Avances
 - Continúa la ejecución de las tres etapas según lo previsto. En la etapa 1, se ha completado la ejecución de los muros y se ha proyectado el yeso en paredes hasta el piso 9. Asimismo, se continúa con la colocación de los revestimientos de baños y cocinas, y el armado de estructura de cielorrasos. Por otro lado, los trabajos de pintura avanzan por el piso 5 y se comenzaron a colocar las mesadas de cocina y baños llegando hasta el piso 3 de apartamentos en el núcleo A. Finalmente, se comenzó a colocar la piedra laja en las terrazas.
 - En la etapa 2, se está avanzando con la estructura de hormigón.
 - En la etapa 3, se completó la estructura de hormigón, el armado y levantamiento de los muros de albañilería de todos los niveles y se está colocando el contrapiso.
 - Se está avanzando con todas las instalaciones (eléctrica, sanitaria, gas, incendios y térmica) en todas las etapas. Asimismo, las aberturas de aluminio se encuentran colocadas hasta el piso 8 de etapa 1 y se están colocando los premarcos de etapa 3; y se comenzaron a instalar los muebles de cocina y puertas de acceso.
- Showroom y comercialización
 - Continuamos vendiendo desde la oficina de ventas en el predio de obra, a través de nuestra fuerza de ventas propia. Mantenemos vigente la relación estratégica con cuatro brokers locales: Meikle, Tizado, Foti y Ananikian.

Metra Devoto

- Aprobaciones
 - Se aguarda la aprobación del estudio de impacto ambiental.
 - Los planos del proyecto están terminados y fueron presentados ante la Municipalidad para su aprobación y registro.
- Showroom y comercialización
 - Las obras del showroom y oficinas de ventas continúan en marcha.
 - Estimamos poder lanzar comercialmente el proyecto durante el segundo trimestre del 2016. Mientras tanto se mantienen las acciones del Friends and Family.

Astor San Telmo

Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Sociedad firmó una reserva de compra sobre un inmueble ubicado en el barrio de San Telmo, zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sobre el mismo se desarrollará el Proyecto Astor San Telmo.

- Aprobaciones:
 - El proyecto fue presentado ante la Oficina de Planeamiento Urbano para su evaluación y aprobación por normativas urbanísticas. Estamos a la espera de que se expida con la publicación del permiso provisorio conocido como "Dispone" que permitirá iniciar los trabajos previos al lanzamiento (previsto para finales del primer semestre de 2016).
- Showroom y comercialización
 - En el cuarto trimestre de 2015, iniciamos el Friends and Family con una muy buena respuesta de nuestros clientes. Estimamos que las acciones de preventa continuarán durante la primera mitad del 2016, hasta el lanzamiento comercial y apertura de showroom durante el tercer trimestre de 2016.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Resumen de nuestros proyectos inmobiliarios 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	48.185
Unidades vendibles	452	154	339
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 399	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	432,4	1.164,1	US\$ 147,4
VPV lanzado (millones de \$)	432,4	1.164,1	US\$ 147,4
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	52.639	38.551	31.339
<i>% del total lanzado</i>	100%	97%	65%
Unidades vendidas al 31/12/15	452	147	214
<i>% del total lanzado</i>	100%	95%	63%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 332	Cocheras: 190
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	432,4	1.014,6	US\$ 96,8
<i>% del total lanzado</i>	100%	87%	66%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	2,5	237,0	US\$ 20,3
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	95%	37%
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	96%	53%
Etapa	Entrega	T1 y T2 entregadas T3 en construcción	En construcción

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 (en proceso)
Terreno (m2)	3.208	9.766	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	31.114	20.368	27.542
Unidades vendibles	210	500	298	412
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 195 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 502	Cocheras: 294	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	397,5	574,2	600,7	901,4
VPV lanzado (millones de \$)	397,5	311,1	600,7	901,4
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	14.422	5.750	16.770	1.642
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	82%	6%
Unidades vendidas al 31/12/15	205	95	248	32
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	83%	8%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras residenciales: 180 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 79	Cocheras residenciales: 163 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 13
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	361,4	62,0	403,8	37,0
<i>% del total lanzado</i>	91%	20%	67%	4%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	50,4	-	128,4	37,0
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	99%	3%	63%	-
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	99%	20%	68%	-
Etapa	Entrega	Construcción suspendida por medida judicial	En construcción	Diseño y Obtención de Aprobaciones

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

COMPLEJOS URBANÍSTICOS Y METRA:

Proyecto	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa (ex FACA Foster)	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)	19.392	68.613	65.166	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 208.676
Unidades vendibles	362	1299	510	Lotes unifamiliares: aprox. 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.601
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras aprox: 2991 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 609
VPV total estimado (millones de \$)	650,4	2.056,7	2.155,7	Aprox. 8.045,7
VPV lanzado (millones de \$)	650,4	707,9	-	980,5
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	966	13.574	-	19.555
% del total lanzado	5%	60%	-	57%
Unidades vendidas al 31/12/15	15	261	-	279
% del total lanzado	4%	61%	-	59%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras: 9	Cocheras: 122		Cocheras: 260 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 132
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	30,6	375,4	-	460,3
% del total lanzado	5%	53%	-	47%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	19,9	47,7	-	167,2
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	-	-	5%
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	-	-	5%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Etapa Las Rías en construcción

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

IV. OTRAS TRANSACCIONES RELEVANTES**Compraventa de acciones por parte de Bienville Argentina Opportunities Master Fund y PointArgentum Master Fund**

El día 24 de abril de 2015, TGLT fue informada por las compañías PointArgentum Master Fund LP (“PointArgentum”) y por Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP (“BAOF”) que, en ese mismo día y mediante dos transacciones independiente y autónomas, se perfeccionaron las transferencias de PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”) a favor de PointArgentum de 1.912.166 American Depositary Receipt Shares (“ADRs”) y de PDG a favor de BAOF por 1.912.166 ADRs. Como resultante, cada uno de los fondos posee actualmente 9.560.830 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 por acción de TGLT S.A. en forma de ADRs.

Emisión de las Obligaciones Negociables Clases VII, VIII y IX

En el marco del Programa Global de Obligaciones Negociables de la Sociedad autorizado por la CNV por Resolución Nº 16.853 del 12 de julio de 2012, con fecha 25 de febrero de 2015, el Directorio de la Sociedad aprobó la emisión de Obligaciones Negociables Clases VII, VIII y IX por hasta un monto máximo e indistinto de Pesos doscientos millones (\$200.000.000), a tasa fija, combinada y/o variable y con vencimiento final a los trescientos sesenta (360) días, veintiún (21) meses y treinta y seis (36) meses - respectivamente- contados todos los plazos desde de la fecha de la emisión.

El 7 de mayo de 2015 se realizó la subasta de las nuevas ONs con el siguiente resultado:

	Clase VII	Clase VIII	Clase IX
Monto total autorizado	Hasta \$ 120 millones, ampliable a \$ 200 millones.		
Monto emitido	\$ 77.690.235	Desierta	\$ 57.229.975
Moneda	Pesos		
Interés	Tasa fija de 29 %	Tasa mixta (i) Tasa fija: No aplica; y (ii) Badlar + 500 bps, a partir del mes 10	El mayor entre: (i) Un factor de 0,90 multiplicado por la variación del Índice de Costos de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC); y (ii) Tasa Badlar privada+ 600 puntos básicos
Plazo	360 días a partir de la fecha de emisión	21 meses a partir de la fecha de emisión	36 meses a partir de la fecha de emisión
Amortización	Un único pago a la fecha de vencimiento	3 pagos consecutivos trimestrales e iguales a partir del mes 15 desde la fecha de emisión	4 pagos consecutivos trimestrales e iguales a partir del mes 27 desde la fecha de emisión
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	(i) \$50.468.935 en efectivo (ii) \$84.451.275 mediante la entrega de VN \$3.000.000 de la clase III, VN U\$S 4.609.642 de la clase IV, VN \$23.041.880 de la clase V y VN \$15.842.677 de la clase VI de las Obligaciones Negociables del mismo programa. Los pagos fueron integrados el día 12 de mayo de 2015, fecha de emisión de las nuevas ONs.		
Uso de los fondos	Refinanciamiento de los vencimientos de las ONs existentes así como para proveer de capital de trabajo a los proyectos.		

Celebración de un acuerdo de accionistas de TGLT S.A.

El día 27 de mayo de 2015, los accionistas de la Sociedad el Sr. Federico Nicolás Weil (“FNW”), Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP (“BAOF”) y PointArgentum Master Fund LP (“PointArgentum”) y, junto con FNW y BAOF, los “Accionistas”) pusieron en conocimiento de la Sociedad la celebración de un acuerdo —a través de correspondencia epistolar— para regular sus relaciones como accionistas de la misma (el “Acuerdo de Accionistas”), entregando asimismo una copia de dicho Acuerdo de Accionistas a la Sociedad.

Se presenta a continuación una síntesis de los aspectos que consideramos más relevantes de dicho Acuerdo de Accionistas:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Las transferencias accionarias que cualquiera de los Accionistas desee realizar estarán sujetas a ciertas reglamentaciones (derecho de compra preferente y derecho de venta conjunta).
- Los Accionistas procurarán que el Directorio de la Sociedad esté compuesto por ocho (8) miembros titulares y ocho (8) suplentes, los cuales serán designados de la siguiente manera: (i) dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes serán designados por FNW, en la medida que dicho Accionista sea tenedor de acciones representativas de al menos el 10% del capital social y votos de la Sociedad; (ii) dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes serán designados por BAOF, en la medida que dicho Accionista sea tenedor de acciones representativas de al menos el 10% del capital social y votos de la Sociedad; (iii) dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes serán designados por PointArgentum, en la medida que dicho Accionista sea tenedor de acciones representativas de al menos el 10% del capital social y votos de la Sociedad; y (iv) dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes serán miembros independientes según los criterios establecidos por la CNV y serán designados de común acuerdo entre los Accionistas.
- Los Accionistas tendrán derecho a designar una misma cantidad de miembros titulares y suplentes en los Directorios de las sociedades subsidiarias de la Sociedad.
- El Presidente del Directorio será designado por FNW y el Vicepresidente del Directorio será designado por PointArgentum.
- Si bien se acordó que el Directorio adoptará sus decisiones por mayoría absoluta de sus miembros, se estableció un listado de cuestiones respecto de las cuales se requerirá el voto afirmativo de, al menos, seis (6) Directores y, adicionalmente, el voto afirmativo de, al menos, un (1) Director designado a propuesta de cada uno de los Accionistas.
- Similarmente, si bien en términos generales las decisiones en las asambleas de la Sociedad se adoptarán por las mayorías previstas en la Ley de Sociedades y el Estatuto de la Sociedad, se estableció un listado de cuestiones respecto de las cuales se requerirá, tanto en primera como en segunda convocatoria, la presencia y voto afirmativo de la totalidad de los Accionistas.
- La fiscalización de la Sociedad estará a cargo de tres (3) Síndicos titulares e igual número de suplentes, de los cuales cada uno de los Accionistas tendrá derecho a designar un (1) Síndico titular y un (1) Síndico suplente. La presidencia de la Comisión Fiscalizadora será rotativa entre los Síndicos designados por los Accionistas.
- El Comité de Auditoría de la Sociedad conformado por tres (3) miembros, dos (2) de los cuales serán los miembros independientes del Directorio, y el tercer miembro (no independiente) será designado a propuesta del Accionista PointArgentum.
- El Directorio de la Sociedad conformará un Comité de Compensación formado por tres (3) miembros, correspondiendo a cada Accionista la designación de un (1) miembro del Comité de Compensación. El Comité de Compensación adoptará sus decisiones por mayoría absoluta de sus miembros, no obstante lo cual, el miembro seleccionado por BAOF tendrá derecho de veto sobre la creación, otorgamiento, modificación y/o aprobación de cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad.
- El máximo responsable de la gestión y dirección administrativa (el "CEO") de la Sociedad es y será FNW, hasta su reemplazo conforme a lo establecido en el Acuerdo de Accionistas.
- El máximo responsable del área de finanzas (el "CFO") de la Sociedad será designado y/o removido a propuesta de FNW. No obstante, BAOF contará con la facultad de (i) vetar la designación de un nuevo CFO de la Sociedad, y (ii) designar y/o remover a un gerente de auditoría interna (comptroller), quien tendrá total acceso a la información financiera, contable y operativa de la Sociedad y reportará directamente al miembro no independiente del Comité de Auditoría.
- El Directorio de la Sociedad deberá aprobar cualquier designación de gerentes de primera línea, managers e individuos clave, ya sea en la Sociedad o en sus subsidiarias.
- Se establecieron cláusulas de exclusividad para nuevos negocios y de no competencia aplicables a FNW.

Adquisición de ADRs por parte de Serengeti Asset Management

El día 19 de junio de 2015, TGLT S.A. fue informada por Serengeti Asset Management (en adelante, "Serengeti"), una sociedad constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América y con domicilio en 632 Broadway, piso 12, Nueva York, Nueva York, Estados Unidos de América, que con fecha 18 de junio de 2015 Serengeti adquirió la cantidad de ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos veinticuatro (876.424) ADRs, representativos de cuatro millones trescientas ochenta y dos mil ciento veinte (4.382.120) acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 y de un (1) voto por acción de TGLT, las cuales -junto con su tenencia anterior- representan el siete con doce por ciento (7,12%) del total del capital social y de los votos de TGLT.

La operación informada se ha concertado por un valor total de US\$ 3.943.908, o bien, por un valor de US\$ 4,50 por ADR.

Finalmente, Serengeti ha informado que su intención, respecto de su tenencia, es mantener la propiedad de las mismas como una inversión pasiva.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Reforma del Estatuto Social

Con fecha 25 de septiembre de 2015 la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad (la "Asamblea") aprobó una reforma de los artículos quinto, séptimo, décimo primero y décimo segundo del Estatuto Social.

Dicha reforma tuvo por objeto principal adecuar el Estatuto Social a lo establecido en el acuerdo de accionistas suscripto por el Sr. Federico Nicolás Weil, Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP y PointArgentum Master Fund LP que incluye, básicamente: (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 (Artículo Séptimo); (iii) la creación de un Comité de Compensación y la reglamentación de su funcionamiento (Artículo Séptimo); (iv) la incorporación de la posibilidad de que los accionistas puedan participar de las asambleas a distancia comunicados por otros medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes o palabras conforme a lo previsto en el art. 61 de la Ley de Mercado de Capitales No. 26.831, y su decreto reglamentario No. 1023/2013 (Artículo Décimo Primero); y, finalmente, (v) la adecuación de algunas referencias menores en los Artículos Séptimo y Décimo Segundo del Estatuto social.

Cancelación del programa de BDR Nivel II

El día 29 de septiembre de 2015, TGLT ha iniciado los trámites pertinentes para la cancelación de su programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA") (la "Cancelación").

Evaluación de alternativas de fondeo

El día 15 de febrero de 2016, TGLT comunicó que se encuentra evaluando alternativas, que podrían incluir una ampliación de capital, para fondar un plan de negocios de expansión en el segmento de inmuebles residenciales en el que la Sociedad ya opera así como la incursión en el segmento de inversión, desarrollo y operación de edificios de oficinas y depósitos logísticos.

Emisión de las Obligaciones Negociables Clases X y XI

En la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada el día 7 de agosto de 2015 se resolvió, la aprobación de la emisión de obligaciones negociables simples bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables de la Sociedad autorizado por la Comisión Nacional de Valores ("CNV") por Resolución Nº 16.853 del 12 de julio de 2012 (el "Programa").

Las obligaciones negociables a emitirse serían las Clases X y XI, por un monto conjunto e indistinto de \$120.000.000), ampliable hasta un monto máximo conjunto e indistinto de Pesos doscientos millones (\$200.000.000).

El 19 de febrero de 2016 se realizó la subasta de las nuevas ONs con el siguiente resultado:

	Clase X	Clase XI
Monto total autorizado	Hasta \$ 120 millones, ampliable a \$ 180 millones.	
Monto emitido	\$96.828.323	Desierta
Moneda	Pesos	
Interés	Tasa Badlar + 649 bps	Máximo de: - Variación del CAC y - Badlar Privada + 600 bps Trimestralmente, se pagará un factor de corte <u>a licitar</u> multiplicado por la variación del Índice de Costos de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). Adicionalmente, en las fechas de pago de intereses 4, 8 y 12, se pagará – si hubiere – la diferencia entre lo que hubiere resultado de aplicar Badlar Privada + 600 bps y lo efectivamente pagado en los trimestres anteriores
Plazo	18 meses a partir de la fecha de emisión	36 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	4 pagos consecutivos, trimestrales e iguales a partir del mes 27 desde la fecha de emisión
Intereses	Trimestralmente por período vencido	

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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	<ul style="list-style-type: none"> - \$72.436.564,45 en efectivo. - \$24.391.758,55 mediante la entrega de VN \$24.078.735,00 de la clase VII de las Obligaciones Negociables del mismo programa. <p>Los pagos fueron integrados el día 23 de febrero de 2016, fecha de emisión de las nuevas ONs.</p>
Uso de los fondos	Refinanciamiento de los vencimientos de las ONs existentes así como para proveer de capital de trabajo a los proyectos.

V. DATOS ESTADÍSTICOS**Información relativa a la evolución del número de empleados del Grupo:**

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012	Dic 31, 2011
Empleados	94	95	79	75	53

La cantidad de empleados del grupo TGLT disminuyó debido a la falta de reemplazo de ciertas posiciones, aun cuando se crearon nuevos puestos. Se han creado 5 nuevas posiciones: 2 en el área de Construcciones en Rosario, 1 en el área de Impuestos y 2 en el área de Marketing y Comunicación. Asimismo, en 2015 6 empleados se desvincularon sin haber tenido reemplazo.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Información relativa a la evolución de ventas:

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	PROA	MDV	AST (*)	Total
Unidades comercializadas												
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
Trimestre terminado el 31.12.11	14	5	3	2	-	15	16	-	-	-	-	55
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
En el año terminado el 31.12.11	130	29	63	25	25	15	16	-	-	-	-	303
Acumulado al 31.12.15	452	147	205	95	248	279	214	261	-	15	32	1.948
Ventas aseguradas (1)												
Ventas del periodo												
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 31.12.15	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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	PROA	MDV	AST	Total
Ajustes sobre ventas de períodos anteriores (2)												
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 31.12.15	-	(126.895)	1.176.148	-	15.372.157	19.011.253	55.635.386	73.023.283	-	6.992.087	-	171.083.419
En el año terminado el 31.12.14	51.633	28.133.245	(14.701.607)	-	277.711	3.062.108	82.622.356	38.520.077	-	-	-	137.965.523
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
Ventas totales												
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	342.196.419
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
Trimestre terminado el 31.12.11	22.253.980	42.945.884	4.665.708	1.891.034	372.741	8.372.477	26.458.154	-	-	-	-	106.959.978
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	-	749.254.298
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
En el año terminado el 31.12.11	127.516.361	174.781.420	61.548.160	21.270.616	10.942.558	8.372.477	26.458.154	-	-	-	-	430.889.746
Acumulado al 31.12.15	432.442.836	1.014.616.115	361.441.369	62.001.450	403.773.185	460.293.212	863.172.399	375.376.202	-	30.560.135	37.018.842	4.040.695.745

Ver Nota 37. Información de segmentos, para más detalles de los proyectos.

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

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

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

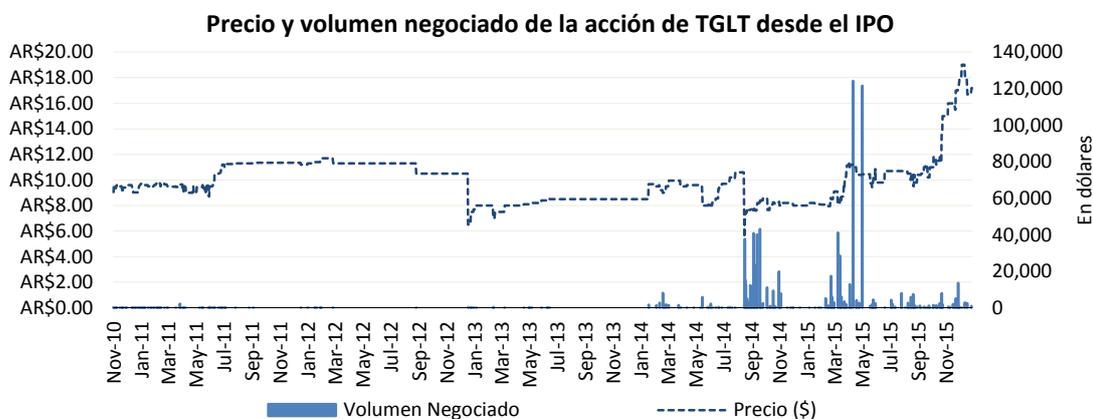
Indicador	Fórmula	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012	Dic 31, 2011
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente (Patrimonio Neto + Participación de terceros en Sociedades controladas) / Pasivo	1,03	1,09	1,21	1,21	1,73
Solvencia		0,06	0,10	0,14	0,27	0,68
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,12	0,15	0,14	0,14	0,15
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(0,27)	(0,06)	(0,19)	(0,36)	(0,08)

TGLT individual

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013	Dic 31, 2012	Dic 31, 2011
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente (Patrimonio Neto + Participación de terceros en Sociedades controladas) / Pasivo	0,96	1,02	1,38	1,23	1,81
Solvencia		0,10	0,18	0,31	1,02	2,83
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,31	0,29	0,28	0,48	0,53
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(0,32)	(0,08)	(0,19)	(0,37)	(0,10)

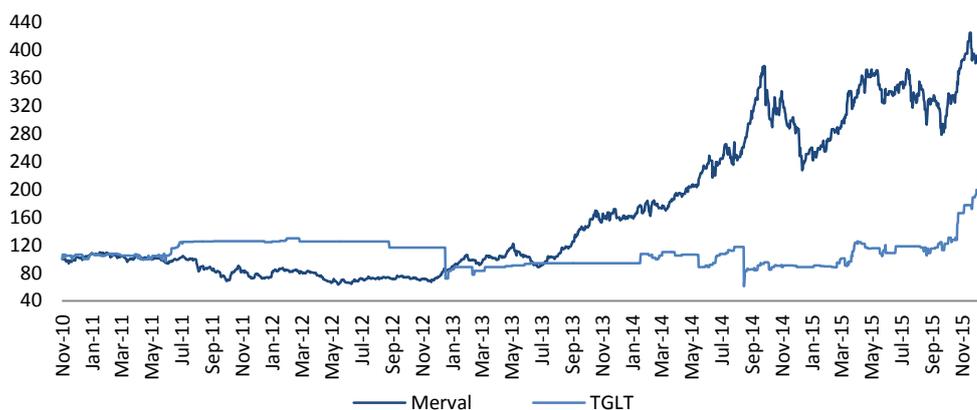
VII. MERCADO DE CAPITALES**Performance de la acción de TGLT S.A.**

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cotizó \$17,2 por acción al 31 de diciembre de 2015, un 115% más que el precio de cierre al 1/1/2015 de \$8,0 por acción. El volumen operado promedio por día mostró un aumento pronunciado con 2.441 acciones diarias durante el año 2015 contra un promedio de 2.093 acciones por día en el año 2014 y una presencia en el 37% de los días operados durante 2015 comparados con un 10% en 2014.



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Performance de la acción de TGLT en comparación con el índice Merval**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.

Luego de la emisión de las Obligaciones Negociables Clases I y II en 2012, las Clases III y IV en 2013 y las Clases V y VI en 2014, se continuó en el marco del Programa con la emisión de las Obligaciones Negociables Clases VII, VIII y IX.

Las Obligaciones Negociables Clase VII fueron emitidas por un monto de \$77.690.235, a tasa fija de 29% anual con vencimiento a los 360 días a partir de la fecha de emisión, es decir el 6 de mayo de 2016. El capital será amortizado en pesos mediante un único pago a la fecha de vencimiento. El interés será pagadero trimestralmente por período vencido a partir del 12 de agosto de 2015.

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

Las Obligaciones Negociables Clase IX fueron emitidas por un monto de \$57.229.975, a tasa mixta calculada como 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 Privada + 600 puntos básicos, con vencimiento a los 36 meses a partir de la fecha de emisión, es decir el 12 de mayo de 2018. El capital será amortizado en pesos mediante cuatro pagos iguales y consecutivos en los meses 27, 30, 33 y 36 desde la emisión. El interés será pagadero trimestralmente a partir del 12 de agosto de 2015.

El día 29 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.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

otro destino previsto en las normas aplicables.

A la fecha de la emisión ambas Clases cuentan con la calificación BBB 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:

	Clase IV	Clase VI	Clase VII	Clase IX	Clase X (emitida el 29 de febrero de 2016)
Monto emitido	US\$ 7.380.128	\$ 15.842.677	\$ 77.690.235	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323
Moneda de pago	Pesos, al tipo de cambio vigente ("dollar-linked")	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos
Tasa de interés	3,90%	Badlar Privada + 549 bps	Tasa fija de 29 %	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
Vencimiento	4 de julio de 2016	29 de noviembre de 2016	6 de mayo de 2016	12 de mayo de 2018	23 de agosto de 2017
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 5 de octubre de 2015	4 pagos consecutivos iguales, desde el 29 de febrero de 2016	Un único pago a la Fecha de Vencimiento	4 pagos consecutivos iguales desde el 12 de agosto de 2017	2 pagos consecutivos iguales desde el 23 de mayo de 2017
Pago de intereses	Cupón trimestral				
Pago del capital	A la par				
Calificación	BBB 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				

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31, 2011(**)
Activo corriente	3.516.253.593	2.670.710.277	2.131.144.863	1.483.771.220	1.095.366.930
Activo no corriente	502.190.691	474.106.887	337.220.571	232.588.081	194.732.069
Total del activo	4.018.444.284	3.144.817.164	2.468.365.434	1.716.359.301	1.290.098.999
Pasivo corriente	3.420.163.651	2.454.385.084	1.761.058.106	1.221.791.917	631.385.537
Pasivo no corriente	383.162.098	406.872.198	405.254.288	128.566.582	136.519.238
Total del pasivo	3.803.325.749	2.861.257.282	2.166.312.394	1.350.358.499	767.904.775
Participaciones no controladoras Atribuible a los propietarios de la controladora	172.124.894	238.025.268	39.155.739	47.680.669	76.770.567
	42.993.641	45.534.614	262.897.301	318.320.133	445.423.657
Total del patrimonio neto	215.118.535	283.559.882	302.053.040	366.000.802	522.194.224
Total del pasivo y patrimonio neto	4.018.444.284	3.144.817.164	2.468.365.434	1.716.359.301	1.290.098.999

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

El activo corriente al 31 de diciembre de 2015 se incrementó en \$845,5 millones durante el año, principalmente como consecuencia del aumento de inventarios corrientes, asociado al avance en las obras de todos nuestros proyectos y particularmente también por la revaluación de inventarios de Forum Puerto de Buceo al tipo de cambio oficial de fin de año. Vale aclarar que el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2015 es de \$13,04 por dólar, lo que implica una depreciación del 52% a lo largo del año. Por su parte, el activo no corriente se vio incrementado levemente impulsado mayormente por un aumento de \$28,3 millones en el activo por impuestos diferidos.

El pasivo se vio incrementado en \$942,1 millones, impulsado principalmente por un mayor nivel de préstamos (emisión de nueva serie de Obligaciones Negociables por \$134,9 millones, y los desembolsos de las líneas de crédito para Forum Alcorta y la línea acordada para Astor Núñez), contrarrestado por \$56,6 millones pagados en amortizaciones de Obligaciones Negociables y \$99,3 repagados de los préstamos a la construcción durante el año. A su vez, se explica por el incremento en los anticipos recibidos de nuestros clientes como consecuencia del avance en las ventas de la mayor parte de nuestros proyectos y también por un mayor volumen de deudas comerciales, relacionado con el crecimiento en el inventario antes mencionado.

Estructura patrimonial - TGLT individual

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31, 2011(**)
Activo corriente	1.355.242.219	1.117.606.274	809.237.148	329.001.985	282.866.575
Activo no corriente	618.041.932	451.404.274	314.531.325	301.912.428	319.909.382
Total del activo	1.973.284.151	1.569.010.548	1.123.768.473	630.914.413	602.775.957
Pasivo corriente	1.413.186.271	1.090.953.907	585.572.820	267.443.426	156.003.018
Pasivo no corriente	387.972.986	240.031.373	275.298.352	45.150.854	1.349.282
Total del pasivo	1.801.159.257	1.330.985.280	860.871.172	312.594.280	157.352.300
Total del patrimonio neto	172.124.894	238.025.268	262.897.301	318.320.133	445.423.657
Total del pasivo y patrimonio neto	1.973.284.151	1.569.010.548	1.123.768.473	630.914.413	602.775.957

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

El activo corriente al 31 de diciembre de 2015 se incrementó en \$237,6 millones en el año, lo que se explica en su mayoría por el aumento en inventarios derivado del avance en las obras de Astor Núñez, junto con la adquisición del terreno de Metra Devoto, que a su vez son contrarrestados por las entregas en Astor Palermo. Por su parte, el activo no corriente se incrementó en \$166,6 millones, principalmente por el crecimiento en créditos impositivos y en créditos con partes relacionadas en moneda extranjera con la subsidiaria de Uruguay.

El incremento en el pasivo por \$470,2 millones por su parte se explica por el aumento en deudas con partes relacionadas, deudas comerciales y deudas por impuestos. Asimismo, hubo el incremento en el volumen de anticipos de clientes fue contrarrestado por las entregas en Astor Palermo.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Finalmente, el Patrimonio Neto se redujo en \$65,9 millones, lo que se explica por la pérdida del ejercicio y por diferencia de conversión de inversiones netas en el extranjero.

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Grupo

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31,2011(**)
Resultado operativo	13.927.067	(40.321.054)	(190.984.648)	(161.404.790)	(35.604.928)
Otros gastos	(383.313)	(450.551)	(487.345)	(550.002)	(70.422)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(34.281.821)	(39.195.073)	(27.505.349)	(68.653.253)	(21.538.717)
Ingresos financieros	45.117.460	97.366.655	168.082.703	23.446.156	7.820.611
Costos financieros	(82.579.088)	(40.154.554)	(26.212.913)	(19.080.020)	(5.389.122)
Otros ingresos y egresos, netos	198.209	8.621.645	5.922.632	255.992	1.724.073
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias					
Ganancias	(58.001.486)	(14.132.932)	(71.184.920)	(225.985.917)	(53.058.505)
Impuesto a las Ganancias	10.378.684	(3.687.354)	6.809.234	68.459.551	13.652.640
Resultado del ejercicio	(47.622.802)	(17.820.286)	(64.375.686)	(157.526.366)	(39.405.865)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(20.823.545)	(672.872)	427.924	(505.907)	-
Resultado integral total del ejercicio	(68.446.347)	(18.493.158)	(63.947.762)	(158.032.273)	(39.405.865)
Resultado atribuible a:					
Propietarios de la controladora	(65.900.374)	(19.385.810)	(55.422.832)	(142.987.337)	(45.241.815)
Participaciones no controladoras	(2.545.973)	892.652	(8.524.930)	(15.044.936)	5.835.950

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

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 78 unidades del proyecto Forum Acorta que equivalen a 51% del proyecto total y 158 unidades del proyecto Astor Palermo equivalentes a 75% del total. Asimismo, en 2015 se ha concluido con la entrega total del proyecto Forum Puerto Norte.

Como hemos destacado en los cierres trimestrales del 2015, las pérdidas por las entregas del proyecto Forum Puerto Norte han quedado atrás, habiendo adelantado las pérdidas por deterioro en el año 2014. Por su parte, se destacan las entregas de los proyectos Astor Palermo y Forum Alcorta las cuales generaron un resultado bruto positivo de \$165,2 millones gracias a las entregas transcurridas a lo largo de todo el 2015.

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

El resultado financiero negativo que se refleja por \$71,7 millones corresponde en su mayoría al pago de intereses de las Obligaciones Negociables y los préstamos a la construcción por \$82,6 millones, que no han sido activados en inventario. Asimismo, se destacan los efectos negativos derivados del costo de deuda tomada y de la diferencia de cambio asociada principalmente al endeudamiento en moneda extranjera, efecto acentuado en este ejercicio por una alta tasa de depreciación del tipo de cambio (+52%).

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT individual

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31,2011(**)
Resultado operativo	(46.081.545)	(59.769.465)	(39.381.782)	(60.866.746)	(15.394.551)
Resultado de inversiones permanentes	9.559.453	10.411.136	(42.830.269)	(85.586.286)	(38.576.969)
Otros gastos	(316.104)	(375.942)	(466.558)	(528.498)	(62.862)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(3.595.260)	(16.569.108)	(1.496.818)	(11.312.399)	2.824.422
Ingresos financieros	7.464.403	52.124.076	49.893.158	11.634.905	4.847.933
Costos financieros	(30.186.707)	(19.839.607)	(8.663.437)	(5.343.222)	(1.183.941)
Otros ingresos y egresos, netos	(1.897.563)	1.064.331	(10.840.206)	(2.684.479)	1.225.777
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(65.053.323)	(32.954.579)	(53.785.912)	(154.686.725)	(46.320.191)
Impuesto a las Ganancias	19.976.494	14.241.641	(2.064.844)	12.205.295	1.078.376
Resultado del ejercicio	(45.076.829)	(18.712.938)	(55.850.756)	(142.481.430)	(45.241.815)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(20.823.545)	(672.872)	427.924	(505.907)	-
Resultado integral total del ejercicio	(65.900.374)	(19.385.810)	(55.422.832)	(142.987.337)	(45.241.815)

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

Bajo NIIF la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondiente costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. A lo largo del 2015, se han entregado 158 unidades del proyecto Astor Palermo, equivalentes al 75% del total del proyecto. Así, estas unidades han arrojado un margen bruto positivo de \$46,5 millones. Por último, vale aclarar que las unidades vendidas de Astor Palermo se han entregado en su totalidad a los propietarios quedando únicamente 5 unidades terminadas en stock por vender.

Dentro del resultado operativo, los gastos de comercialización y administración alcanzaron los \$92,6 millones, dada la inversión en soporte publicitario a los proyectos Astor Palermo, Astor Núñez, Metra Puerto Norte y Metra Devoto y al desarrollo de la marca TGLT bajo el concepto “Proyectos de Vida”. 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 \$30,2 millones, que se adjudican en su mayoría al pago de intereses por las Obligaciones Negociables vigentes que no se activaron en inventarios (\$ 22,9 millones). Además, se incluyen otros costos financieros como gastos bancarios e impuestos a los débitos y créditos bancarios por \$5,7 millones.

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

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31, 2011(**)
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(22.897.583)	(112.570.857)	(111.263.047)	(93.292.463)	(101.190.665)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(3.645.318)	(38.104.796)	(2.773.203)	(7.166.651)	(15.045.961)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	64.324.883	85.515.183	176.383.789	79.358.789	21.346.625
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	37.781.982	(65.160.470)	62.347.539	(21.100.325)	(94.890.001)

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

En el año 2015 se utilizaron \$23,2 millones en las actividades operativas. Los adelantos de clientes recibidos en el ejercicio (\$655,8 millones) proporcionaron la mayor parte de la financiación operativa, siendo la inversión en inventarios (\$925,9 millones) la principal erogación.

Los fondos utilizados por actividades de inversión corresponden mayormente a inversiones en propiedades, planta y equipos de \$2,7 millones, de los cuales la mayoría, \$1,9 millones, se destinaron a showrooms.

En el transcurso del año se obtuvo una financiación neta por \$64,3 millones, principalmente a través de préstamos en moneda extranjera de la subsidiaria en Uruguay por \$101,2 millones y préstamos hipotecarios en moneda nacional para la construcción de los proyectos Forum Alcorta y Astor Núñez.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

El aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de \$37,8 millones en 2015 produjo un saldo final al cierre del ejercicio de \$92,5 millones.

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

	Dic 31, 2015(*)	Dic 31, 2014(*)	Dic 31, 2013(*)	Dic 31, 2012(*)	Dic 31, 2011(**)
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(50.629.412)	(58.132.624)	(58.763.411)	(104.994.295)	(88.087.185)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(3.486.772)	(37.316.218)	(2.901.671)	(4.631.056)	(1.932.320)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	34.393.494	38.773.337	97.028.580	85.085.662	4.070.858
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	(19.722.690)	(56.675.505)	35.363.498	(24.539.689)	(85.948.647)

(*) Estado contable presentado bajo IFRS con aplicación de la NIIF 10

(**) Estado contable presentado bajo IFRS

En el año 2015 se utilizaron \$50,9 millones en las actividades operativas. Los préstamos de partes relacionadas recibidos en el ejercicio (\$166,8 millones) proporcionaron la mayor parte de la financiación operativa así como anticipos de clientes por \$30,3 millones, siendo la inversión en inventarios (\$155,9 millones) la principal erogación.

La inversión en propiedades planta y equipo de \$2,6 millones, se destinó a la construcción de showrooms por \$1,9 millones y explican el uso en actividades de inversión.

Los usos anteriormente descriptos, fueron financiados mediante la obtención de fondos externos por préstamos bancarios y obligaciones negociables (\$ 34,4 millones).

IX. RELACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS			
CRÉDITOS POR VENTAS			
En moneda nacional			
AGL Capital S.A.		2.308.410	2.748.767
Accionistas personas físicas en moneda extranjera		74.056	87.278
		2.382.466	2.836.045
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.130.741	2.013.045
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações		-	2.472.925
Otros accionistas		3.439.061	3.313.907
		5.569.802	7.799.877
Total Créditos con partes relacionadas		7.952.268	10.635.922
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		35.418.354	35.418.354
		35.418.354	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Accionistas personas físicas		935.600	596.789
Alto Palermo S.A.		236.645.106	187.813.576
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		60.287.590	60.287.590
Directores		686.647	914.261
		298.554.943	249.612.216
Total Deudas con partes relacionadas		333.973.297	285.030.570

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Pagos efectuados	-	400.743
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	117.696	288.194
Otros accionistas	Pagos efectuados	125.153	582.346
AGL Capital S.A.	Cobros	757.996	-
Accionistas personas físicas	Cobros	975.374	3.121.141
Directores	Cobros	3.315.339	-
Totales		5.291.558	4.392.424

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida) Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Accionistas personas físicas	Ingreso por actividades ordinarias	541.837	23.237.634
Directores	Ingreso por actividades ordinarias	3.312.687	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	26.552	(715.164)
Directores	Honorarios	(2.255.820)	(493.915)
Totales		1.625.256	22.028.555

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Remuneraciones y cargas sociales	13.133.481	8.753.491
Cargas sociales	2.106.005	1.638.568
Total	15.239.486	10.392.059

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).

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- 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 Nº 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
Rafael I. Soto	Director Financiero	28 de febrero de 2012 (*)
Alejandro Belio	Director de Operaciones	18 de enero de 2010
Rodrigo Lores Arnaiz	Director de Procesos, Sistemas y RRHH	17 de julio de 2006

(*)Se desempeña en la Compañía con diferentes responsabilidades desde el 1 de diciembre de 2009.

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

Remuneración. Nuestra política de compensación apunta a atraer, retener y promover profesionales altamente calificados, así como alinear sus intereses con los de nuestros Accionistas, mediante sistemas de compensación variable basados en el cumplimiento de objetivos financieros y operativos, y un plan de opciones. Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, 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 anual de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 2013, en la Reunión de Comisión Fiscalizadora de fecha 8 de abril de 2014, ratificado por la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de fecha 18 de junio de 2014 y en la Asamblea Ordinaria de fecha 30 de abril de 2015, el Directorio ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director Titular	No independiente

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director Titular	No independiente
Mariano Sebastián Weil	Director titular	No independiente
Enrique Horacio Boilini	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
Fernando Iván Jasnís	Director suplente	No independiente
Fernando Saúl Zoppi	Director suplente	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Independiente
Aldo Raúl Bruzoni	Director suplente	Independiente

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

Federico N. Weil El señor Weil es fundador de TGLT y Presidente del Directorio desde el año 2005. Asimismo, es Director Titular de Marina Río Luján, socio gerente de Tovleb SRL y Director Titular de Canfot. Es también Presidente de CAP Ventures Compañía Argentina de Participaciones S.A. y Director Titular de AGL Capital S.A. En 2009 fue nombrado Presidente ARCAP (Asociación Argentina de Fondos de *Private equity* y *Venture Capital*). El Señor Weil es ingeniero industrial graduado en la Universidad de Buenos Aires. En cuanto a sus estudios de posgrado, posee un MBA de The Wharton School of the University of Pennsylvania. Federico Weil es hermano de Mariano Weil.

Darío Ezequiel Lizzano El señor Lizzano es Vicepresidente del Directorio de TGLT desde abril 2015. Su actividad principal es como *Managing Director* de Pointstate Capital desde diciembre 2014, donde se desempeña como *Senior Portfolio Manager*. Anteriormente, fue *Managing Director* de Morgan Stanley desde julio 2007, desempeñándose como *Head de Equities* y Director de *Research* para Latinoamérica y como *Head of Distribution* de mercados emergentes. Asimismo, fue *Managing Director* de Santander Investment desempeñándose también como *Head of Equities and Research* para Latinoamérica.

Mariano Weil El señor Weil es Director Titular 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 ingreso 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. En cuanto a sus estudios, el señor Weil es Licenciado en Economía de la Universidad de San Andrés. Mariano es hermano de Federico Weil, Presidente de TGLT

Enrique Horacio Boilini El señor Boilini actualmente es Socio Administrador de Yellow Jersey Capital LLC ("YJC"), compañía de asesoría de inversiones con sede en Greenwich, Connecticut, EE.UU., y Buenos Aires, Argentina, la cual fundó en septiembre de 2002. Es miembro del Consejo de Dirección de Bunge Limited, Presidente del Consejo del Comité de Políticas Financieras y de Riesgo, y miembro del Comité de Auditoría. También es Director General y miembro del Directorio de Sovereign Debt Solutions Ltd. Anteriormente, ha sido miembro del Directorio de Alpargatas SAIC y Presidente de su Comité de Auditoría (2003 a 2007). Fue asesor de Copernico Capital Partners y Director de Copernico Argentina Fund Ltd; miembro de los consejos de Gas Natural BAN SA, Electricidad Argentina SA (accionista mayoritario de Edenor SA), Mercantil Valores SA, y Gasinvest SA (propiedad de Transportadora de Gas del Norte SA). Desde octubre de 1996 septiembre de 2002, fue socio en Farallon Capital Management, LLC ("Farallón") y de Farallón Partners, L.L.C. El Señor Boilini se ha incorporado a Farallón en marzo de 1995 como Director General y fue nombrado Socio en septiembre de 1996. Antes de unirse a Farallón, el Señor Boilini fue Director General de MG Emerging Markets. En cuanto a sus estudios, es Ingeniero Civil de la UBA y obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Columbia NY.

Ralph Faden Reynolds El señor Reynolds es Co-fundador y Presidente de Bienville. Entre sus tareas, está a cargo del planeamiento estratégico, generación de ideas de inversión, implementación y *risk management* de los fondos y las empresas de la firma. Antes que Bienville, Ralph fue Co-fundador y Jefe de Inversiones en Carlyle Blue Wave, encargado global de *equities* y *proprietary trading* en Deutsche Bank, Presidente y CEO en NatWest Securities,

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Managing Director en Morgan Stanley, *Principal* en O'Connor & Associates. A lo largo de su carrera, Ralph ha trabajado en Nueva York, Chicago, Tokyo y Londres. Su experiencia previa como Director incluye International Securities Exchange, la University of Pennsylvania school of Nursing, Presbytery of Southern New England y la Greenwich Academy. En cuanto a sus estudios, Ralph es Licenciado en Economía de la Universidad de Pennsylvania y obtuvo un MBA de la Universidad de Chicago.

Carlos Alberto Palazón El señor Palazón es socio de CIMA Investments. Previamente, se desempeñó como *Senior Research Analyst* de BGN y *Portfolio Manager* de Consultatio Asset Management. Tiene amplia experiencia en mercados emergentes, donde opera desde comienzos de la década del '90. En cuanto a sus estudios, el Señor Palazón es licenciado en Economía de la UCA y es CFA Charterholder.

Alejandro Emilio Marchionna Faré El señor Marchionna Faré es Director Independiente de TGLT S.A. desde el 16 de abril de 2013. Ha formado parte del Directorio de la compañía desde el 19 de febrero de 2010. Además, es el Presidente del Comité de Auditoría de la compañía. Asimismo, es Presidente de los Directorios de Integra Negocios S.A. y Fundación Andes. Se desempeñó como consultor de estrategia durante 30 años y actualmente es profesor part-time en el IAE Business School. Anteriormente, trabajó en Serra Consulting, The Fare Partners (Londres), Fenlane (Londres), Towers Perrin (Londres) y Telesis (París). El señor Marchionna Faré obtuvo un título de grado en *Research de Operaciones* y es Ingeniero Industrial de la Pontificia Universidad Católica Argentina. Además, posee un MBA de Harvard University y un Doctorado en Management de la Universidad del CEMA (Buenos Aires).

Mauricio Wior El señor Wior es Director Independiente de TGLT S.A. desde el 16 de abril de 2013. Asimismo, es Director de Banco Hipotecario. Ha ocupado diversos cargos en Bellsouth empresa en la que fue Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2005. El Señor Wior también fue el Principal Funcionario Ejecutivo 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 la Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka. En cuanto a sus estudios, el Señor 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 señor Belio es 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 señor Stoltz es Socio de Bienville, donde comenzó a trabajar en 2009. Se desempeña como jefe de operaciones y trading. En cuanto a su experiencia, posee más de una década de experiencia en trading, operaciones y *portfolio risk management*. Anteriormente, el señor Stoltz fue *proprietary trader* en First New York Securities LLC y ocupó el cargo de Vice Presidente en J.P. Morgan, donde trabajó en diversos roles incluyendo trading de derivados de equity, ventas institucionales, swaps de tasa de interés y trading de *forex*. El señor Stoltz es *co-chair* del comité de inversiones en Temple B'nai Jeshurun. En cuanto a sus estudios, se graduó con un BS en Management con orientación a economía de la Universidad de Pennsylvania. **Rafael I. Soto** Nacido el 7 de noviembre de 1980, es Director de Finanzas de TGLT desde febrero de 2012. Previamente se desempeñó como Gerente de Planeamiento y Relación con Inversores de TGLT. Antes de incorporarse en 2009 a TGLT, trabajó en la división de banca de inversión del banco Credit Suisse en Nueva York. También se desempeñó en posiciones de finanzas y mercado de capitales en BBVA Banco Francés y Telefónica de Argentina. Rafael es Licenciado en Economía por la Universidad de San Andrés y obtuvo su MBA de Harvard Business School. Además, es Chartered Financial Analyst por el CFA Institute.

Rafael Ignacio Soto El señor Soto es Director de Finanzas de TGLT desde febrero de 2011. Previamente se desempeñó como Gerente de Planeamiento y Relación con Inversores de TGLT. Antes de incorporarse en 2009 a la empresa, trabajó en la división de banca de inversión de Credit Suisse en Nueva York. También se desempeñó en posiciones de finanzas y mercado de capitales en BBVA Banco Francés y Telefónica de Argentina. Rafael es Licenciado en Economía por la Universidad de San Andrés y obtuvo su MBA de Harvard Business School. Además, es Chartered Financial Analyst por el CFA Institute.

Fernando Iván Jasnís El señor Jasnís se desempeña como *Senior Portfolio Manager* en Explorador Capital Management. Se unió a la firma como Analista de *Research* y comenzó su trabajo como *Portfolio Manager* en 2006. Antes de unirse a Explorador, Fernando trabajó para Citigroup en Buenos Aires como Analista Financiero y *Portfolio Manager*. En cuanto a sus estudios, Fernando es Ingeniero Industrial del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA). Además, obtuvo un MBA en la University of California en Berkeley, y es miembro del CFA Institute.

Fernando Saúl Zoppi El señor Zoppi concentra su práctica principalmente en asuntos de Derecho Empresarial como Fusiones y Adquisiciones, Inversiones en empresas y de Capital de Riesgo, Financiamiento de Proyectos e Infraestructura y Finanzas Corporativas. Fernando S. Zoppi representa a fondos de inversión, empresas multinacionales, organismos multilaterales e instituciones bancarias en distintos tipos de transacciones locales, regionales e internacionales. Su práctica se extiende, asimismo, al asesoramiento en asuntos societarios, contractuales y cuestiones de derecho comercial en general. Fernando ingresó a PAGBAM en 1998. Durante 2005 y 2006 estuvo

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

asociado a O' Melveny & Myers, LLP (Nueva York, Estados Unidos de América).

En 2007, estuvo asociado a Latham & Watkins, LLP (Nueva York, Estados Unidos de América). Fue designado Socio en PAGBAM en 2012. El señor Zoppi se graduó como abogado en la Universidad de Buenos Aires (con honores) en 1999, y obtuvo un master (LLM) en Columbia University - School of Law (Nueva York, Estados Unidos) en Mayo del 2004. Ha sido ayudante de cátedra en la Universidad de Buenos Aires (Derecho Internacional Privado y Derecho Civil). Actualmente, es profesor en el Instituto Universitario ESEADE (en la materia Mercado de Capitales en el Postgrado en Administración de Activos Financieros). Es co-autor y autor de varios artículos de doctrina en áreas de su especialidad.

Pedro Eugenio Aramburu El señor Aramburu concentra su práctica profesional en Fusiones y Adquisiciones, Inversiones en Empresas y Capital de Riesgo así como también 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 Private Equity, asesorando a grandes empresas locales y multinacionales, fondos de inversión e inversores estratégicos. El señor Aramburu ha sido socio del estudio PAGBAM desde 2007. Estuvo asociado a Dewey Ballantine LLP (Nueva York, EE.UU.) entre septiembre de 1997 a octubre de 1998, y en los años 2002 y 2003 se desempeñó como asociado en el estudio Cuatrecasas (Madrid, España) como miembro de la Oficina para América Latina, ayudando a las empresas más importantes de Europa que invierten en Argentina. En cuanto a sus estudios, se graduó de la Universidad Católica Argentina en 1996 y obtuvo un Master en Derecho (LLM) en Columbia University - School of Law en 1997. Es autor de diversos artículos sobre derecho corporativo y comercial en relación con cuestiones de financiación de proyectos y la interferencia ilícita en materia contractual.

Daniel Alfredo Vicien El señor Vicien es consultor especializado en 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 "Ecole Nationales des Ponts et Chaussées", tiene un postgrado del IAE (PDD) y es Director Certificado de Empresas.

Aldo Raúl Bruzoni El señor Bruzoni es Director Titular de Telecom Personal. Desde 2004, se desempeña como consultor independiente asesorando compañías de la industria automotriz locales y europeas. Asimismo, se desempeña como gerente de marcas part-time de Volvo y Land Rover para Viel Automotores. Desde 1969 hasta 2004, ocupó diferentes posiciones en General Motors Argentina, Ford Motor Argentina, Autolatina Argentina, Nuevo Cómputo (Dacia) y Renault Argentina. El Señor Bruzoni es licenciado en Administración de Empresas graduado en la Universidad Argentina de la Empresa en 1976.

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 16 de abril de 2013 y 30 de abril de 2015 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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;
- 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.

TGLT está trabajando para adherirse a la tendencia internacional de diseñar proyectos inmobiliarios que contengan criterios de sustentabilidad ambiental para un eficiente uso de los recursos naturales tanto durante su construcción como durante su operación. En ese sentido, se encuentra evaluando proyectos, en los que procura obtener la certificación LEED (acrónimo de *Leadership in Energy & Environmental Design*) otorgada por el US Green Building Council. El sistema de certificación LEED es una marca internacionalmente reconocida por su excelencia para comunidades, edificios, y profesionales que están transformando la industria de la construcción hacia mayor eficiencia energética y del agua, protegiendo los recursos naturales, y generando un espacio saludable para vivir y trabajar. Este mismo es un sistema de evaluación estandarizado, utilizado para clasificar proyectos y otorgar un certificado de reconocimiento a aquellos que demuestran ser sustentables en cuanto a diseño, métodos constructivos, y métodos operativos.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

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

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

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

Relación con Inversores

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

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores (www.tglt.com/ri para su versión en español y www.tglt.com/ir para su versión en inglés), emite comunicados de prensa ante hechos de relevancia, prepara comunicados para la emisión de sus resultados y realiza conferencias 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 +54-11-5252-5050 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:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- (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.

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

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos.

XII. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2015, TGLT presenta un capital de trabajo negativo de \$ 57.944.052.

Los Accionistas le han manifestado al Directorio sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente al 31 de diciembre de 2015, 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.

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

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 8 de marzo de 2016.

EL PRESIDENTE

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 2015.

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: Parcial 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 y 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 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 2016.

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 corporativo 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 2015

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 2015

El Órgano de Administración verifica:

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

Grado de Cumplimiento: Total

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

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

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

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

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

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

Grado de Cumplimiento: Total

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

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

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

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

Grado de Cumplimiento: Total

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

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

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

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio expone los resultados de su gestión anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la 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 2016.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.

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 (3) 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: Incumplimiento

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.

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

procedimientos de la Sociedad, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la misma. Dicho responsable mantiene reuniones periódicas con el Comité de Auditoría, el cual -tal como lo ha venido haciendo desde su constitución durante el segundo semestre de 2012- ha evaluado y supervisado el funcionamiento de los sistemas de auditoría interna, emitiendo su opinión al respecto en ocasión de la presentación anual de los estados contables. La función de auditoría analizará la posibilidad de incorporar las normas internacionales de auditoría 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 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.tglt.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 los requisitos legales establecidos para su celebración. Asimismo, pone a disposición de los Accionistas toda la información exigida legalmente en los plazos establecidos.

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

Grado de Cumplimiento: Total

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

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

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

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

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

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 2015, 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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

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

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

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

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

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

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

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:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 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 2015

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 responde a altos estándares de confidencialidad e integridad.

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.

EL PRESIDENTE

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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 11 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2015

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 30 de septiembre de 2014

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	95.073.323	56.369.468
Instrumentos financieros	35	-	4.107.049
Créditos por ventas	6	31.119.108	18.021.017
Otros créditos	7	265.525.202	205.277.389
Créditos con partes relacionadas	29	7.952.268	10.635.922
Inventarios	8	3.116.583.692	2.376.299.432
Total del activo corriente		3.516.253.593	2.670.710.277
Activo no corriente			
Otros créditos	7	829.405	2.090.895
Propiedades de inversión en construcción	39	34.326.685	33.982.480
Propiedades, planta y equipo	9	9.849.355	9.428.093
Activos intangibles	10	1.245.509	956.836
Activos por impuestos	11	344.494.133	316.202.979
Plusvalía	12	111.445.604	111.445.604
Total del activo no corriente		502.190.691	474.106.887
Total del activo		4.018.444.284	3.144.817.164
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	13	415.701.182	245.294.477
Préstamos	14	392.037.742	291.379.211
Instrumentos financieros	35	-	6.245.796
Remuneraciones y cargas sociales	15	19.789.322	11.389.224
Pasivos por impuestos	16	7.412.394	5.854.872
Otras cargas fiscales	17	38.980.268	10.110.333
Deudas con partes relacionadas	29	333.973.297	285.030.570
Anticipos de clientes	18	2.199.841.286	1.592.639.577
Otras cuentas por pagar	19	12.428.160	6.441.024
Total del pasivo corriente		3.420.163.651	2.454.385.084
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	13	8.780.560	9.566.478
Préstamos	14	58.717.680	92.917.581
Otras cargas fiscales	17	3.120.044	103.961
Otras cuentas por pagar	19	46.944.000	36.808.000
Pasivos por Impuestos Diferidos	28	265.599.814	267.476.178
Total del pasivo no corriente		383.162.098	406.872.198
Total del pasivo		3.803.325.749	2.861.257.282
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		172.124.894	238.025.268
Participaciones no controladoras		42.993.641	45.534.614
Total de patrimonio neto		215.118.535	283.559.882
Total del patrimonio neto y del pasivo		4.018.444.284	3.144.817.164

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Ingresos por actividades ordinarias	22	829.008.092	415.421.582
Costos de las actividades ordinarias	23	(655.230.877)	(348.677.952)
Resultado bruto		173.777.215	66.743.630
Gastos de comercialización	24	(75.730.914)	(46.401.344)
Gastos de administración	25	(84.119.234)	(60.663.340)
Resultado operativo		13.927.067	(40.321.054)
Otros gastos	10	(383.313)	(450.551)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	26	(34.281.821)	(39.195.073)
Ingresos financieros	26	45.117.460	97.366.655
Costos financieros	26	(82.579.088)	(40.154.554)
Otros ingresos y egresos, netos	27	198.209	8.621.645
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(58.001.486)	(14.132.932)
Impuesto a las Ganancias	28	10.378.684	(3.687.354)
Resultado del ejercicio		(47.622.802)	(17.820.286)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(20.823.545)	(672.872)
Total Otro resultado integral		(20.823.545)	(672.872)
Resultado integral total del ejercicio		(68.446.347)	(18.493.158)
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(45.076.829)	(18.712.938)
Participación no controladora		(2.545.973)	892.652
Total del ejercicio		(47.622.802)	(17.820.286)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	37	(0,64)	(0,27)
Diluido	37	(0,64)	(0,27)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(65.900.374)	(19.385.810)
Participación no controladora		(2.545.973)	892.652
Total de la pérdida del ejercicio		(68.446.347)	(18.493.158)

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2015	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	(5.486.223)	(750.855)	4.000	(212.357.246)	238.025.268	45.534.614	283.559.882
Aplicación de reservas (1)	-	-	(5.486.223)	(5.486.223)	5.486.223	-	-	-	-	-	-
Venta participación no controladora (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	5.000
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(45.076.829)	(45.076.829)	(2.545.973)	(47.622.802)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	-	(20.823.545)	-	(20.823.545)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(20.823.545)	-	(45.076.829)	(65.900.374)	(2.545.973)	(68.446.347)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	-	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894	42.993.641	215.118.535

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2014	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	-	(77.983)	4.000	(193.644.308)	262.897.301	39.155.739	302.053.040
Adquisición participación no controladora (1)	-	-	-	-	(5.486.223)	-	-	-	(5.486.223)	5.486.223	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(18.712.938)	(18.712.938)	892.652	(17.820.286)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(672.872)	-	-	(672.872)	-	(672.872)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(672.872)	-	(18.712.938)	(19.385.810)	892.652	(18.493.158)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	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

(1) Corresponde a la adquisición de las acciones de Maltería del Puerto S.A.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(47.622.802)	(17.820.286)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(10.378.684)	3.687.354
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.895.640	3.065.883
Amortizaciones de activos intangibles	383.313	450.551
Efecto de la conversión de estados financieros	(20.823.545)	(672.872)
Efecto de la conversión sobre flujos de efectivo	(687.775)	(393.611)
Recupero de provisión anticipos de clientes en moneda extranjera	-	(38.908.204)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Inversiones no consideradas efectivo	(921.873)	(408.913)
Créditos por ventas	(13.098.091)	(9.157.459)
Otros créditos	(58.986.323)	(80.869.200)
Créditos con partes relacionadas	2.683.654	(2.153.886)
Inventarios	(740.284.260)	(506.730.956)
Activos por impuestos	(28.291.154)	(103.202.764)
Deudas comerciales	169.620.787	32.102.097
Remuneraciones y cargas sociales	8.400.098	5.072.714
Pasivos por impuestos	10.362.234	107.844.905
Otras cargas fiscales	42.264.702	3.730.045
Saldos con partes relacionadas	48.942.727	43.089.821
Anticipos de clientes	607.201.709	421.560.335
Otras cuentas por pagar	16.123.136	39.855.749
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(10.681.076)	(12.712.160)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(22.897.583)	(112.570.857)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(344.205)	(33.982.480)
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(2.708.824)	(3.776.610)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	-	15.018
Pagos por compras de activos intangibles	(592.289)	(360.724)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(3.645.318)	(38.104.796)
Actividades de financiación		
Préstamos	66.458.630	84.453.861
Instrumentos financieros	(2.138.747)	1.061.322
Venta participación no controladora	5.000	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	64.324.883	85.515.183
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	37.781.982	(65.160.470)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	54.706.958	119.867.428
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 5)	92.488.940	54.706.958

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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. Empreendimientos 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 (Ver Nota 20). 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, totalizando aproximadamente 600.000 metros cuadrados vendibles y \$ 15.200 millones de valor potencial de ventas (“VPV”).

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

1.2. Modelo de negocios

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

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

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

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

El modelo de negocios de TGLT prevé una rápida rotación de la tierra. Una vez que la Compañía adquiere el terreno, procura lanzar el proyecto o fases del proyecto dentro del período de tres a seis meses. De esta manera, TGLT busca evitar la inmovilización del capital que significa acumular un banco de tierra para explotación en el largo plazo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

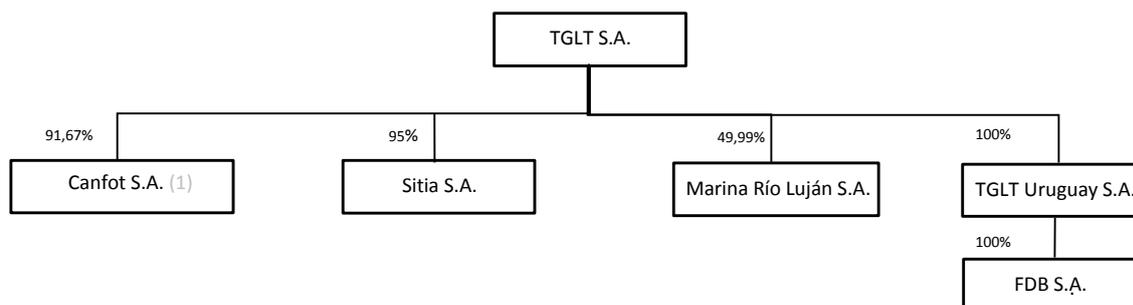
Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.3. Emprendimientos inmobiliarios

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

1.4. Estructura corporativa

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



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

(2) Con fecha 23 de julio de 2015 el Directorio de Canfot S.A. aprobó la venta de su participación del 5% sobre el Capital Social de Sitia S.A. a dos personas físicas.

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 y los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral consolidados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los estados contables consolidados de TGLT S.A. y sus sociedades controladas por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 se presentan sobre la base de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). La adopción de las mismas, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) y por las Normas de la Comisión Nacional del Valores (“CNV”).

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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 presentes estados financieros consolidados corresponden al ejercicio de doce meses iniciado el 1° de enero de 2015 y terminado el 31 de diciembre de 2015. 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 2014.

Los importes y otra información correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2014 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados contables.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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 15 Ingresos por contratos con clientes (aplicables en los ejercicios que se inicien el 1° de enero de 2017)

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 2017. 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 2017. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 166 - F° 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación (continuación)

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

En todos los casos, los créditos y deudas y operaciones entre entidades del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado y no trascendidos a terceros y contenidos en los saldos finales de activos se eliminan totalmente. Las sociedades controladas cuyos estados financieros han sido incluidos en estos estados financieros consolidados son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	31/12/2015	31/12/2014
Canfot S.A. (1)	Exclusivo	91,67%	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%
Green Urban Homes S.A. (2)	Exclusivo	-	100,00%

(1) Canfot S.A. ha sido fusionada con Maltería del Puerto S.A. Para mayor información ver Nota 33.1

(2) Green Urban Homes S.A. ha sido fusionada con TGLT S.A. Para mayor información ver Nota 33.2

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

4.3. Moneda funcional

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

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

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

4.4. Costos por préstamos

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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.

4.6. Impuestos corrientes

El cargo por impuesto corriente se basó en los quebrantos fiscales registrados durante los ejercicios. El resultado fiscal difirió del resultado reportado en el estado consolidado del resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y a las partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El cargo en concepto del impuesto corriente se calculó utilizando las tasas fiscales aprobadas al final del ejercicio sobre el cual se informa en los países donde estén ubicadas las sociedades del Grupo. Los impuestos corrientes se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. 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 impositivas 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.

4.8. 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.

4.9. 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 4.27 Distribución de Dividendos).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.10. Propiedades de inversión en construcción

Las propiedades de inversión en construcción son activos desarrollados y mantenidos para generar ingresos futuros por arrendamientos y se valorizan al costo. Las propiedades de inversión en construcción son activos desarrollados y mantenidos para generar ingresos futuros por arrendamientos y se valorizan al costo porque no puede medirse el valor razonable con fiabilidad, pero se espera que se pueda medir cuando finalice la construcción.

4.11. Propiedades, planta y equipo

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

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.22 (Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas).

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.

4.12. Activos intangibles

4.12.1 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.

4.12.2 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.12. Activos intangibles (continuación)

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.

4.13. 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.

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 2015 se mantiene un deterioro acumulado por un valor de \$1.386.579 correspondiente a las unidades terminadas del Proyecto Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.14. Inventarios

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

4.14.1 Proyectos urbanísticos

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.

4.14.2 Unidades terminadas

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como “Unidades terminadas” 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.

4.15. 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 2015, la Sociedad no ha celebrado contratos de arrendamientos financieros.

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.

4.16. Reconocimiento de ingresos

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

4.16.1 Venta de unidades terminadas (Inventarios)

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

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.16.1 Venta de unidades terminadas (Inventarios) (continuación)

- 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.

4.16.2 Venta de servicios

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

4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

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

- a) se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) 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:

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) 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.

4.18. 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.

4.19. Plusvalías

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.20. Provisiones

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

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

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

En Nota 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad.

4.21. Instrumentos financieros

4.21.1 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.21. Instrumentos financieros (continuación)

- c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

4.21.2 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.

4.22. 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.

4.23. 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 assemblearias, 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.

4.23.1. 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.

4.23.2. 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.

4.23.3. Reserva Legal

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

4.23.4. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.23. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)

4.23.4. Resultados Acumulados (continuación)

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.

4.23.5. 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.

4.24. 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 2015. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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 28 se incluye información más detallada sobre el Impuesto a las Ganancias.

4.25. 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.

4.26. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.26. Utilidad neta por acción (continuación)

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias. La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es 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 37.

4.27. 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.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Efectivo en moneda nacional		40.912	34.245
Efectivo en moneda extranjera	38	55.805	23.149
Bancos en moneda nacional		4.206.604	15.078.802
Bancos en moneda extranjera	38	14.805.903	9.918.091
Valores a depositar		252.026	4.791.537
Plazos fijos en moneda extranjera	31.8 y 38	2.584.383	1.662.510
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		6.119.666	3.389.833
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	38	6.051.016	15.083.424
Bonos y títulos públicos en moneda nacional		-	6.387.877
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera	38	60.957.008	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		95.073.323	56.369.468

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	95.073.323	56.369.468
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(2.584.383)	(1.662.510)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	92.488.940	54.706.958

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Deudores por venta de bienes en moneda nacional		7.951.718	6.770.162
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera	38	22.813.020	9.074.815
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		349.414	1.281.911
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	38	4.956	894.129
Total Créditos por ventas		31.119.108	18.021.017

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
0 a 90 días	3.907.451	2.176.040
91 a 180 días	2.207.508	6.215.563
Vencido		
0 a 90 días	25.004.149	9.629.414
Total	31.119.108	18.021.017

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto al Valor Agregado		73.586.655	57.099.287
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	38	47.722.207	18.554.605
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		3.765.016	2.508.370
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	38	3.766.294	3.398.159
Créditos impositivos a recuperar en moneda extranjera	38	-	110.535
Otros impuestos en moneda extranjera	38	-	8.300
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		79.457.883	109.015.584
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	38	19.028.705	3.538.542
Depósitos en garantía en moneda nacional		78.000	78.000
Depósitos en garantía en moneda extranjera	38	707.004	380.700
Seguros a devengar en moneda nacional		40.563	15.732
Seguros a devengar en moneda extranjera	38	1.670.925	1.129.943
Préstamo otorgado (1)		1.072.616	1.021.628
Gastos a rendir en moneda nacional		626.953	325.065
Gastos a rendir en moneda extranjera	38	48.141	-
Gastos a recuperar		5.215.463	1.606.252
Gastos a recuperar por expensas		8.409.063	6.495.471
Cheques rechazados por cobrar		18.200	91.648
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		194.032	289.227
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	38	3.332.822	1.553.227
Fondo operativo a cobrar		563.215	-
Anticipos por compra de inmuebles		263.032	263.033
Anticipos por compra de inmuebles en moneda extranjera (2)	38	19.410.000	-
Diversos en moneda nacional		1.180.862	83.045
Diversos en moneda extranjera	38	17.718	114.766
Menos:			
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(4.650.167)	(2.403.730)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		265.525.202	205.277.389
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda nacional		12.300	21.100
Depósitos en garantía en moneda extranjera	38	49.011	88.264
Seguros a devengar en moneda extranjera	38	-	445.342
Préstamo otorgado (1)		768.094	1.536.189
Subtotal Otros créditos – No corrientes		829.405	2.090.895
Total Otros créditos		266.354.607	207.368.284

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

Con fecha 29 de julio de 2013, Edenor S.A. solicitó y Canfot S.A. otorgó un crédito por un monto de \$ 3.072.378 en concepto de financiación de la obra que se está realizando en el proyecto Forum Alcorta. Las sumas entregadas devengan un interés compensatorio, que es calculado con la tasa pasiva para depósitos a treinta (30) 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 veinticuatro cuotas de las cuarenta y ocho cuotas mensuales acordadas.

(2) Anticipos por compra de inmuebles

Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Sociedad firmó una reserva sobre un inmueble ubicado en el barrio de San Telmo, zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como forma de aceptación de la reserva TGLT abonó la suma de US\$ 1.200.000 equivalentes a \$ 17.400.000 y se compromete a cancelar el saldo de US\$ 300.000 el 1° de diciembre de 2016. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se encuentra en proceso de finalizar los instrumentos formales de adquisición y escrituración a favor de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Forum Alcorta	31.1	-	407.628.792
Forum Alcorta – Unidades terminadas	31.1	411.620.358	183.513.258
Astor Caballito	31.2	115.429.796	114.356.845
Astor Palermo	31.3	-	439.647.643
Astor Palermo – Unidades terminadas	31.3	292.689.918	-
Forum Puerto del Buceo		1.071.181.369	450.286.233
Astor Núñez	31.4	354.453.825	170.897.440
Venice		402.381.085	227.102.480
Metra Puerto Norte	31.5	209.204.205	161.612.354
Proa	31.5	174.921.419	128.779.458
Metra Devoto	31.6	67.656.250	56.078.865
Otros proyectos		1.906.673	-
Forum Puerto Norte – Unidades terminadas		16.525.373	60.207.422
Forum Puerto Norte – Deterioro de las Unidades terminadas		(1.386.579)	(23.811.358)
Total Inventarios		3.116.583.692	2.376.299.432

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo (continuación)

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2014	723.687	1.182.668	-	1.779.823	6.174	14.018.014	-	17.710.366
Adquisiciones	31.811	284.728	-	62.620	-	665.309	2.732.142	3.776.610
Ajuste por conversión	30.940	37.967	-	131.920	-	267.228	-	468.055
Transferencias	224.835	-	334.998	(559.833)	-	-	-	-
Disminuciones	-	(9.867)	-	(5.700)	-	-	-	(15.567)
Total	1.011.273	1.495.496	334.998	1.408.830	6.174	14.950.551	2.732.142	21.939.464
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2014	(293.745)	(864.567)	-	(878.957)	(3.709)	(7.276.025)	-	(9.317.003)
Depreciaciones	(117.337)	(238.698)	(93.055)	(166.746)	(1.235)	(2.404.759)	(44.053)	(3.065.883)
Ajuste por conversión	(9.462)	(9.385)	-	(44.475)	-	(65.712)	-	(129.034)
Disminuciones	-	549	-	-	-	-	-	549
Total	(420.544)	(1.112.101)	(93.055)	(1.090.178)	(4.944)	(9.746.496)	(44.053)	(12.511.371)
Valor residual Dic 31, 2014	590.729	383.395	241.943	318.652	1.230	5.204.055	2.688.089	9.428.093

Nota 10. Activos intangibles

	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

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2014	409.960	1.730.834	23.431	2.164.225
Adquisiciones	-	360.724	-	360.724
Ajuste por conversión	54.966	-	2.606	57.572
Total	464.926	2.091.558	26.037	2.582.521
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2014	(224.748)	(940.284)	(7.120)	(1.172.152)
Amortizaciones	(52.773)	(394.286)	(3.492)	(450.551)
Ajuste por conversión	(2.348)	-	(634)	(2.982)
Total	(279.869)	(1.334.570)	(11.246)	(1.625.685)
Valor residual Dic 31, 2014	185.057	756.988	14.791	956.836

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		75.419.545	59.300.357
Quebranto fiscal de fuente nacional		256.461.077	248.931.054
Quebranto de inversión neta en el extranjero		12.613.511	7.828.229
Impuesto a la Renta en moneda extranjera	38	-	143.339
Total Activos por Impuestos		344.494.133	316.202.979

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	Dic 31, 2015
2016	2.867.308
2017	16.335.130
2018	66.008.008
2019	94.552.497
2020	89.311.645
Total	269.074.588

Nota 12. Plusvalía

	Marina Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 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

	Marina Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2014	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 2014	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valor residual Dic 31, 2014	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Proveedores en moneda nacional		34.124.309	11.754.104
Proveedores en moneda extranjera	38	36.831.093	11.822.134
Cheques diferidos en moneda nacional		47.362.918	20.088.626
Cheques diferidos en moneda extranjera	38	9.565.836	-
Provisión para gastos en moneda nacional		2.403.159	2.404.499
Provisión para gastos en moneda extranjera	38	1.004.075	494.196
Provisión para obras en moneda nacional		27.357.591	33.582.015
Provisión para obras en moneda extranjera	38	7.071.015	2.724.893
Seguros a pagar en moneda nacional		43.744	47.869
Seguros a pagar en moneda extranjera	38	1.703.863	968.552
Garantía por cumplimiento de contratos		9.987	169.646
Fondo de reparo en moneda nacional		12.982.598	6.429.621
Fondo de reparo en moneda extranjera	38	7.297.972	2.899.993
Deuda por permiso de construcción en moneda extranjera	38	21.978.955	19.272.924
Acreeedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	38	205.964.067	132.635.405
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		415.701.182	245.294.477
No Corrientes			
Deuda por permiso de construcción en moneda extranjera	38	8.780.560	9.566.478
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		8.780.560	9.566.478
Total Deudas comerciales		424.481.742	254.860.955

Nota 14. Préstamos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Préstamos recibidos en moneda extranjera	14.1.2 y 38	109.865.697	8.624.200
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	14.1.1	100.314.642	58.517.492
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	14.1.1 y 38	25.729.155	85.884.333
Adelantos en cuenta corriente	14.3	23.349.114	20.798.458
Obligaciones negociables en moneda nacional	14.2	105.467.898	100.698.114
Obligaciones negociables en moneda extranjera	14.2 y 38	27.311.236	16.856.614
Subtotal Préstamos - Corrientes		392.037.742	291.379.211
No Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	14.1.1	-	16.443.553
Obligaciones negociables en moneda nacional	14.2	58.717.680	29.933.191
Obligaciones negociables en moneda extranjera	14.2 y 38	-	46.540.837
Subtotal Préstamos - No corrientes		58.717.680	92.917.581
Total Préstamos		450.755.422	384.296.792

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Saldos al inicio	384.296.792	299.842.931
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	264.092.973	101.398.291
Intereses devengados	174.454.104	60.411.599
Efectos de la variación del tipo de cambio	35.125.631	41.482.149
Adelantos en cuenta corriente	2.550.657	1.176.119
Pagos de capital	(155.871.042)	(61.805.325)
Pagos de intereses	(172.015.075)	(58.208.972)
Canje de Obligaciones Negociables netos de gastos de emisión	(82.055.271)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	176.653	-
Saldo al cierre	450.755.422	384.296.792

1. Préstamos recibidos

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

1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos				Monto pendiente de cancelación			
					Dic 31, 2015		Dic 31, 2014	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	Monto	Vto	Desembolso	Devolución				
Hipotecario (a)	30.000.000	28/02/2016	26.124.600	-	26.909.465	-	27.190.687	-
Hipotecario (a)	30.000.000	28/02/2016	30.000.000	-	30.901.295	-	31.243.911	-
Ciudad de Buenos Aires (b)	71.000.000	23/05/2016	42.303.447	-	42.503.882	-	82.894	16.443.553
Total en moneda nacional					100.314.642	-	58.517.492	16.443.553
Hipotecario (a)	12.000.000	28/02/2016	9.906.007	(7.963.533)	25.729.155	-	85.884.333	-
Total en moneda extranjera					25.729.155	-	85.884.333	-

- a) Con fecha 14 de agosto de 2015 el Banco Hipotecario aceptó la propuesta de cancelación del préstamo que Canfort S.A. mantenía con el mismo, con su correspondiente refinanciación, en la que se establece 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 2015 se adeudan dos de las cinco cuotas pactadas, que totalizan la suma de U\$S 1.942.474, equivalentes a \$ 25.329.857. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el saldo se encontraba totalmente cancelado.

Para los préstamos en pesos, se establecieron tres cuotas mensuales y consecutivas a vencer a partir del 30 de diciembre de 2015 siendo el capital adeudado al 31 de diciembre de 2015 de \$ 56.124.600. Dicho saldo se encuentra pendiente de pago a la fecha de emisión de los estados financieros.

- 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. Todas las sumas desembolsadas por el Banco devengan, hasta su cancelación, 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%.

1.2 Préstamos recibidos

Ente	Préstamos				Monto pendiente de cancelación			
					Dic 31, 2015		Dic 31, 2014	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	Monto	Vencimiento	Desembolso	Devolución				
Persona física	2.000.000	12/12/2016	1.330.000	-	17.682.838	-	8.624.200	-
Santander	687.500	08/12/2016	687.500	-	9.244.530	-	-	-
Itaú	387.000	31/03/2016	387.000	-	5.076.784	-	-	-
BBVA	3.990.000	07/12/2016	3.990.000	-	51.864.368	-	-	-
BBVA	2.000.000	29/02/2016	2.000.000	-	25.997.177	-	-	-
Total en moneda extranjera					109.865.697	-	8.624.200	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

Con fecha 18 de diciembre de 2015, FDB S.A. firmó con el Banco Bilbao Viscaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., la apertura de una línea de crédito para la construcción de las Etapas I y III de Forum Puerto del Buceo por hasta la suma de U\$S 16.000.000 (monto máximo), bajo las siguientes condiciones:

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

A la fecha se encuentran en proceso los trámites que permitirán el otorgamiento de la garantía hipotecaria, razón por la cual, con fecha 18 de diciembre de 2015 se celebró con el BBVA un contrato de préstamo puente, con las siguientes condiciones:

- Crédito a FDB S.A. por un máximo de U\$S 9.000.000
- *Comisión:* U\$S 30.000 (a cuenta de la comisión por el préstamo de construcción)
- *Plazo de vigencia:* hasta el 29 de febrero de 2016.
- *Tasa de interés:* la tasa de interés será del 6,5% efectiva anual.
- *Garantías:* a) Prenda de valores: FDB y/o un tercero vinculado aceptado por el Banco, deberá otorgar previo a cualquier desembolso, garantía prendaria en primer grado a favor del Banco de valores y/o depósitos, por un monto mínimo equivalente a las dos terceras partes de este. b) Cesión de Créditos: FDB deberá otorgar Cesión de Créditos en garantía en beneficio del Banco, de los precios de las promesas de Compraventas de las unidades de las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.
- *Fianza:* deberá otorgarse fianza solidaria a favor de BBVA por hasta la suma de U\$S 3.000.000 por parte de TGLT S.A. (sociedad controladora de TGLT Uruguay S.A.)
- *Repago:* se efectuará contra el primer desembolso de la línea de crédito para la construcción antes descripta.

También con fecha 18 de diciembre se firmó el contrato de Cesión de créditos en Garantía, entre BBVA y FDB, en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emergentes del crédito puente, referente a las unidades de las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.

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.

A la fecha de los presentes estados financieros, el BBVA había realizado desembolsos por U\$S 2.000.000 bajo el préstamo puente.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

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

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 2015.

Clase	III	IV	V	VI	VII	IX
Fecha de emisión	3/07/2013	3/07/2013	27/05/2014	27/05/2014	12/05/2015	12/05/2015
Monto emitido	\$ 60.320.000	US\$ 7.380.128	\$ 50.300.000	\$ 15.842.677	\$ 77.690.235	\$ 57.229.975
Monto de capital pendiente de pago	\$ 14.330.000	US\$ 2.077.865	-	\$ 10.000.000	\$ 77.690.235	\$ 57.229.975
Moneda de pago	Pesos	Pesos, al tipo de cambio vigente ("dollar-linked")	Pesos	Pesos	Pesos	Pesos
Tasa de interés	BADLAR Privada + 395 bps	3,90%	BADLAR Privada + 500 bps	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.
Vencimiento	04/01/2016	04/07/2016	30/11/2015	29/11/2016	06/05/2016	14/05/2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 3/04/2015, en los meses 21, 24, 27 y 30	4 pagos consecutivos iguales, desde el 5/10/2015, en los meses 27, 30, 33 y 36	3 pagos consecutivos, desde el 29/05/2015, en los meses 12, 15 y 18	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
Pago de intereses	Cupón trimestral					
Pago de capital	A la par					
Calificación	BBB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo					

Con fecha 12 de mayo de 2015 y como consecuencia de la última emisión de las Obligaciones Negociables Clases VII y IX, 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 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

Asimismo, los 10.000.000 de valor nominal de la Clase VI fueron revendidos en el mercado durante el ejercicio.

Con fecha 4 de enero de 2016, TGLT abonó el capital e intereses correspondientes a la Clase III en pesos y la clase IV en dólares por las sumas de \$ 15.310.153 y US\$ 713.047, respectivamente. Asimismo el 29 de febrero de 2016 abonó el capital e intereses correspondiente a la Clase VI por la suma de \$ 3.293.475.

3. Adelanto en cuenta corriente

TGLT ha firmado los siguientes acuerdos para operar en descubierto con los siguientes Bancos: a) HSBC Bank Argentina S.A. por un monto de \$ 8 millones, b) Banco Industrial de Azul por \$ 1,5 millones; c) Banco Galicia por \$ 2 millones, d) Banco Supervielle por \$ 5 millones, e) Banco Santander Río por \$ 15 millones y f) Banco Patagonia por \$ 5 millones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos a pagar en moneda nacional		10.679.726	5.735.052
Sueldos a pagar en moneda extranjera	38	1.003.335	162.201
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		4.251.728	2.609.977
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	38	112.338	647.113
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		2.804.205	1.833.582
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	38	374.035	316.955
Provisión para honorarios al Directorio		563.955	123.000
Anticipos al personal		-	(38.656)
Total Remuneraciones y cargas sociales		19.789.322	11.389.224

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		7.368.579	5.854.872
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	38	43.815	-
Total Pasivos por impuestos		7.412.394	5.854.872

Nota 17. Otras cargas fiscales

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Corrientes			
Impuesto sobre los ingresos brutos		7.049.302	1.823.218
Impuestos provinciales		548.796	760.995
Impuestos municipales		1.678.605	934.416
Plan de pagos de impuestos provinciales		1.515.975	968.473
Plan de pagos de impuestos municipales	32.4.1	1.688.324	101.192
Provisión impuestos municipales		-	1.738.101
Impuesto a los Bienes Personales		851.982	1.142.922
Impuesto a los sellos		23.299.530	460.293
Provisión impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	38	-	346
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		1.626.562	1.862.882
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	38	721.192	317.495
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		38.980.268	10.110.333
No Corrientes			
Plan de pagos de impuestos provinciales		3.120.044	-
Plan de pagos de impuestos municipales	32.4.1	-	103.961
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		3.120.044	103.961
Total Otras cargas fiscales		42.100.312	10.214.294

Nota 18. Anticipos de clientes

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Cobros anticipados en moneda nacional		1.171.956.748	1.301.233.513
Cobros anticipados en moneda extranjera	38	1.059.212.786	365.187.474
Cobros anticipados por venta de acciones		19.385.264	10.963.318
Fondo de equipamiento en moneda nacional		37.745.625	17.991.574
Fondo de equipamiento en moneda extranjera	38	3.098.855	-
Fondo operativo en moneda nacional		4.763.364	899.633
Fondo operativo en moneda extranjera	38	73.238	-
Impuesto al Valor Agregado		(96.394.594)	(103.635.935)
Total Anticipos de clientes		2.199.841.286	1.592.639.577

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Acreeedores varios en moneda extranjera	31.8 y 38	2.584.383	1.662.510
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	33.2 y 38	9.128.007	4.280.000
Provisión otros reclamos	32.7	687.250	300.000
Otros pasivos		28.520	198.514
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		12.428.160	6.441.024
No corrientes			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	33.2 y 38	46.944.000	36.808.000
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		46.944.000	36.808.000
Total Otras cuentas por pagar		59.372.160	43.249.024

Nota 20. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2015		Dic 31, 2014	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.804.445	19,6 %	13.796.432	19,6 %
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (1)	-	-	19.121.667	27,2 %
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.560.830	13,6 %	-	-
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,6 %	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,5 %	6.679.423	9,5 %
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,1 %	-	-
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	17.467.857	24,8 %	20.716.960	29,2 %
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	335.240	0,5 %	335.240	0,5 %
Otros tenedores de acciones ordinarias	7.939.688	11,3 %	9.699.763	13,8 %
Total Capital social	70.349.485	100 %	70.349.485	100 %

- (2) El 24 de abril de 2015, la Compañía fue notificada que PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”) transfirió a cada uno de Bienville Argentina Opportunities Fund y PointArgentum Master Fund LP el 13,6% de las acciones de TGLT que poseía, o sea su participación total del 27,2%, previa la conversión de las acciones ordinarias a ADRs. Como consecuencia de estas transacciones, los representantes de PDG en el directorio y la comisión fiscalizadora de TGLT renunciaron y fueron reemplazados por representantes de los nuevos inversores, tal cual fue resuelto en la Asamblea General Ordinaria del 30 de abril de 2015.

Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos**Restricción al pago de dividendos**

En resguardo de los intereses de sus 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Ingresos por entrega de bienes	818.360.768	405.973.903
Ingresos por servicios prestados	10.647.324	9.447.679
Total Ingresos por actividades ordinarias	829.008.092	415.421.582

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	219.909.322	83.775.409
Más:		
Costo activado en el ejercicio	1.152.101.005	482.557.804
Costos de los servicios prestados	2.669.620	2.254.061
Menos:		
Unidades terminadas al final del ejercicio	(719.449.070)	(219.909.322)
Total Costo de las actividades ordinarias	655.230.877	348.677.952

Nota 24. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos y cargas sociales	9.580.696	4.776.718
Otros gastos del personal	321.668	190.452
Alquileres y expensas	601.434	1.218.733
Honorarios profesionales	342.000	288.000
Impuestos, tasas y contribuciones	23.951.585	15.958.767
Movilidad y viáticos	311.546	239.769
Gastos de computación y servicios	709.252	420.258
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	2.190.556	2.404.759
Gastos de oficina	411.833	328.547
Seguros	13.137	148.606
Gastos de publicidad	15.505.115	11.515.789
Gastos de ventas	9.274.036	5.182.580
Gastos de consorcio	11.476.357	3.465.136
Gastos de posventa	989.161	-
Gastos generales	52.538	263.230
Total Gastos de comercialización	75.730.914	46.401.344

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos y cargas sociales	49.201.613	36.635.691
Otros gastos del personal	2.357.660	1.099.663
Alquileres y expensas	2.810.031	2.611.216
Honorarios profesionales	9.115.617	9.836.320
Honorarios al Directorio	2.255.820	493.915
Honorarios a la sindicatura	893.440	418.374
Gastos de oferta pública	927.660	652.342
Impuestos, tasas y contribuciones	8.337.130	1.692.939
Movilidad y viáticos	899.086	995.626
Gastos de computación y servicios	2.767.919	2.450.753
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	705.084	661.124
Gastos de oficina	2.156.063	1.946.849
Seguros	1.476.136	1.077.412
Donaciones	215.975	76.000
Gastos generales	-	15.116
Total Gastos de administración	84.119.234	60.663.340

Nota 26. Resultados financieros

	Ganancia/ (Pérdida)	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	89.660.602	73.546.637
Egresos por diferencias cambiarias	(123.942.423)	(112.741.710)
Total Diferencias de cambio	(34.281.821)	(39.195.073)
Ingresos financieros		
Intereses	3.956.226	9.211.211
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	3.132.621	30.814.242
Resultado por venta de inversiones transitorias	20.955.214	6.465.131
Recupero de provisión anticipos de clientes en moneda extranjera	-	38.908.204
Resultado generado por instrumentos financieros	17.073.399	11.967.867
Total Ingresos financieros	45.117.460	97.366.655
Costos financieros		
Intereses	(63.187.511)	(28.525.306)
Subtotal Intereses	(63.187.511)	(28.525.306)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(2.573.585)	(1.989.476)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(12.151.906)	(9.313.364)
Otros créditos incobrables	(4.666.086)	(326.408)
Subtotal Otros costos financieros	(19.391.577)	(11.629.248)
Total Costos financieros	(82.579.088)	(40.154.554)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia/ (Pérdida)	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Recupero de gastos	18.300	424.955
Condonación de deuda	(697.493)	(587.859)
Resultado por cesión de contratos	(77.586)	-
Resultado por rescisión de contratos	975.021	-
Recupero de provisión para gastos	-	2.138.535
Recupero provisión Impuesto al Patrimonio	-	120.847
Acuerdos judiciales	(1.540.615)	-
Venta de propiedades, planta y equipo	-	56.973
Resultado por adquisición de GUHSA	-	4.754.283
Diversos	1.520.582	1.713.911
Total Otros ingresos y egresos, netos	198.209	8.621.645

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a las Ganancias	12.315.305	88.917.359
Impuesto Diferido	(1.936.621)	(92.604.713)
Total del Impuesto a las Ganancias	10.378.684	(3.687.354)

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, 2015	Dic 31, 2014
Activos por Impuesto Diferido		
Créditos incobrables	1.905.030	1.947.753
Propiedades, planta y equipo	3.804.064	1.431.401
Ingresos diferidos	15.218.928	6.060.785
Subtotal activos por Impuesto Diferido	20.928.022	9.439.939
Pasivos por Impuesto Diferido		
Inversiones transitorias	(868.420)	(2.188.493)
Inventarios	(108.353.798)	(88.243.737)
Moneda extranjera	(130.715.431)	(130.959.140)
Costos financieros	(46.569.039)	(55.514.238)
Activos Intangibles	(21.148)	(10.509)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(286.527.836)	(276.916.117)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	(265.599.814)	(267.476.178)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	17.714.464	(90.211)
Gastos no deducibles	(5.963.279)	(366.499)
Intereses presuntos	(1.992.907)	(1.005.479)
Honorarios al Directorio	(767.662)	(164.120)
Activos intangibles	(494)	(494)
Donaciones	(12.591)	(23.100)
Efecto de ajuste por inflación fiscal	-	994.118
Inventarios	(8.383.287)	-
Efecto de la conversión de los estados financieros	14.220.299	(2.029.354)
Prescripción quebrantos impositivos	(3.825.838)	(685.589)
Defecto provisión de impuesto a las ganancias	(610.021)	(316.626)
Impuesto a las Ganancias	10.378.684	(3.687.354)

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS			
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		2.308.410	2.748.767
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	38	74.056	87.278
		2.382.466	2.836.045
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.130.741	2.013.045
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações		-	2.472.925
Otros accionistas		3.439.061	3.313.907
		5.569.802	7.799.877
Total Créditos con partes relacionadas		7.952.268	10.635.922
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		35.418.354	35.418.354
		35.418.354	35.418.354
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Accionistas personas físicas		935.600	596.789
Alto Palermo S.A.		236.645.106	187.813.576
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		60.287.590	60.287.590
Directores		686.647	914.261
		298.554.943	249.612.216
Total Deudas con partes relacionadas		333.973.297	285.030.570

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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, 2015	Dic 31, 2014
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Pagos efectuados	-	400.743
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	117.696	288.194
Otros accionistas	Pagos efectuados	125.153	582.346
AGL Capital S.A.	Cobros	757.996	-
Accionistas personas físicas	Cobros	975.374	3.121.141
Directores	Cobros	3.315.339	-
Totales		5.291.558	4.392.424

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida)	
		Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Accionistas personas físicas	Ingreso por actividades ordinarias	541.837	23.237.634
Directores	Ingreso por actividades ordinarias	3.312.687	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	26.552	(715.164)
Directores	Honorarios	(2.255.820)	(493.915)
Totales		1.625.256	22.028.555

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Remuneraciones y cargas sociales	13.133.481	8.753.491
Cargas sociales	2.106.005	1.638.568
Total	15.239.486	10.392.059

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).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
Hasta 3 meses	46.871.856	86.631.123
De 3 a 6 meses	23.134.657	6.938.372
De 6 a 9 meses	536.514	377.805
De 9 a 12 meses	840.071	742.348
Más de 12 meses	345.323.538	318.293.874
Sin plazo establecido	203.083.870	127.157.696
Vencido		
Hasta 3 meses	28.531.003	12.086.984
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	-
	649.920.116	552.228.202

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
Hasta 3 meses	318.183.007	147.284.459
De 3 a 6 meses	146.091.969	33.737.607
De 6 a 9 meses	18.822.691	190.489.707
De 9 a 12 meses	67.407.239	64.630.152
Más de 12 meses	382.641.304	410.020.326
Sin plazo establecido	333.267.061	171.456.322
Vencido		
Hasta 3 meses	28.629.152	1.386.916
De 3 a 6 meses	141.928	-
De 9 a 12 meses	139.787	-
	1.295.324.138	1.019.005.489

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, 2015	Dic 31, 2014
Devengan intereses	1.536.188	2.304.282
No devengan intereses	648.383.928	549.923.920
	649.920.116	552.228.202

Tasa promedio nominal anual:	8%	7%
-------------------------------------	-----------	-----------

Deudas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Devengan intereses	448.353.579	382.435.470
No devengan intereses	846.970.559	636.570.019
	1.295.324.138	1.019.005.489

Tasa promedio nominal anual:	23%	20%
-------------------------------------	------------	------------

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida

1. Como consecuencia de la financiación obtenida por Canfot S.A. mediante tres 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.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 411.620.358 (incluye el valor del terreno, obras en curso activadas y las unidades terminadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

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

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

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 115.429.796 (incluye el valor del terreno y obras en curso activadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

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.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 292.689.918 (incluye el valor del terreno y unidades terminadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

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 14.1.1.b), 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.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 354.453.825 (incluye el valor del terreno y obras en curso activadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

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.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 384.125.624 (incluye el valor del terreno y obras en curso activadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la deuda pendiente de cancelación ascendía a \$ 202.052.068 y \$ 132.635.405, respectivamente, la cual se expone en el rubro "Deudas Comerciales" dentro del pasivo corriente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

6. Tal cual se menciona en Nota 33.2 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 desarrollará el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble que proviene de la compra, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 4.800.000.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor registrado del inmueble hipotecado asciende a \$ 67.656.250 (incluye el valor del terreno y obras en curso activadas) y se incluye en el rubro "Inventarios" dentro del activo corriente.

7. Con fecha 27 de diciembre de 2007, Marinas Río de la Plata SL y Marcelo Gómez Prieto suscribieron dos Contratos de Prenda de Acciones, uno a favor de Marcelo Gómez Prieto y el otro a favor de Marinas Río de la Plata SL. En virtud de dichos contratos, cada uno de ellos otorgó a favor del otro, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de financiamiento asumidas por ambos en relación a Marina Río Luján S.A., un derecho real de prenda en primer grado de privilegio, en los términos del Art. N° 580 y siguientes del Código de Comercio de la República Argentina, sobre la totalidad de las acciones emitidas por Marina Río Luján S.A. de propiedad de quien resulte el Deudor Prendario en cada uno de los Contratos de Prenda. Se describen a continuación las características de las obligaciones de financiamiento garantizadas por los Contratos de Prenda:

- I. La política de financiación de Marina Río Luján S.A. será fijada por el Directorio, con miras al esquema más eficiente a nivel financiero y tributario para el desarrollo del proyecto inmobiliario de la misma. Dichas políticas deberán instrumentarse en condiciones sustancialmente similares a aquellas 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, la suma de \$ 2.584.383 y \$ 1.662.510, respectivamente en el rubro "Efectivo y equivalentes de efectivo", y la suma de \$ 2.584.383 y \$ 1.662.510, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro "Otras cuentas por pagar".

9. La disposición del Inmueble Monroe se encuentra restringida por una opción de compra del Inmueble Monroe entregada a un cliente como garantía de pago de la opción que el cliente posee, para revender a la Sociedad un conjunto de unidades funcionales adquiridas. La Dirección de la Sociedad estima que la posibilidad de que la opción sea ejercida en el futuro es baja.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos

32.1. Seguridad e higiene

Durante el último trimestre del ejercicio 2012, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot 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 Canfot 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 2015 no se ha reconocido cargo alguno por este concepto.

32.2. Asuntos laborales

El 3 de agosto de 2013 Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot 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 Canfot S.A. El expediente tramita ante el Juzgado en lo Laboral de la 3ª Nominación de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El monto demandado es de \$ 124.500. Con fecha 10 de septiembre de 2013 la Sociedad ha contestado la demanda. El expediente se encuentra en estado de prueba.

El 30 de octubre de 2013 Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot 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.

En agosto de 2014 Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) recibió una a demanda laboral por solidaridad Se trata de un empleado de Rubén Bondino S.R.L. El expediente tramita ante el Juzgado de Distrito Laboral de la 4ª de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El monto de la demanda es de \$ 23.526, más otros rubros a determinar judicialmente. Con fecha 30 de septiembre de 2014 se contestó demanda. El expediente se encuentra en estado de prueba.

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) fue citada a una audiencia el 25 de junio de 2015 en los autos: "MIGUEL; GONZALO JAVIER C/ MARMOLES AMATO SRL 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 Canfot 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 2015 no se ha reconocido cargo alguno por este concepto.

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

En el mes de febrero de 2012, IGM (empresa a la que se le contrataron los servicios de hormigón y albañilería del proyecto urbanístico Forum Puerto Norte) 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. El 12 de septiembre de 2012 el juez interviniente declaró admisible el crédito verificado en carácter de quirografario de la Sociedad y declaró inadmisibles los créditos de Maltería del Puerto S.A. En virtud de esta última situación, el 12 de octubre de 2012 Maltería del Puerto S.A. inició un incidente de revisión por los créditos declarados inadmisibles. Con fecha 27 de diciembre de 2012 Maltería del Puerto S.A. fue notificada del inicio del incidente de revisión de su crédito por parte de IGM y contestó la demanda de revisión con fecha 12 de febrero de 2013.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)**32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM) (continuación)**

Con fecha 17 de diciembre de 2014 el juez resolvió declarar admisible el crédito de Maltería del Puerto S.A. por la suma de \$ 8.341.910,35.

A la fecha el Concursado se encuentra en cumplimiento de la propuesta concursal que consiste en abonar el 40% de cada crédito quirografario.

Como consecuencia de lo mencionado precedentemente, el Directorio de Canfot S.A. mantiene una previsión por un monto de \$ 4.650.167, que se incluye dentro del rubro "Otros Créditos", dentro del activo corriente.

32.4. Reclamos impositivos**Publicidad y vallado de obra**

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 103.961 y \$ 205.153 (sólo capital), los cuales se exponen en el rubro "Otras Cargas Fiscales" dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 103.961 y \$101.192 y dentro del pasivo no corriente la suma de \$ 103.961 correspondiente al 2014.

32.5. Proyecto Astor Palermo s/amparo

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sra. Jueza dispuso el archivo de las actuaciones, lo cual implica que el caso se encuentra cerrado.

32.6. Proyecto Astor Caballito s/amparo

Mediante Resolución de fecha 14 de agosto de 2012, la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, trabó una medida cautelar en los expedientes conexados caratulados: "Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito c/GCBA s/amparo" y "Asociación Civil Basta de Demoler c/GCBA s/amparo" ambos actualmente en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha medida resuelve suspender la construcción de la obra del inmueble sito en la Ciudad de Buenos Aires denominado, "Astor Caballito". Frente a ello, la Sociedad interpuso recurso de reposición con apelación subsidiaria el que fue denegado por la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, por lo que se presentó un recurso en queja ante el Tribunal Superior de Justicia el que también fue denegado.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros había concluido la etapa probatoria con la contestación de un oficio por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro. Con fecha 23 de octubre de 2015 el expediente pasó a sentencia.

32.7. Otros reclamos

- Con fecha 2 de diciembre de 2013, la Maltería del Puerto (fusionada con Canfot S.A.) fue notificada de la existencia de un reclamo que tramita ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Rosario por incumplimiento de contratos. Respecto a la causa la actora alude 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 monto de la demanda por ambos asuntos asciende a la suma de \$ 350.000. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el expediente se encuentra en etapa de prueba.

- Con fecha 14 de noviembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) fue citada a una audiencia en el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Rosario, en el marco de los autos caratulados "Inversora Araberta c/ Maltería del Puerto S.A. s/ Incumplimiento Contractual Expte. 3/2013". El monto reclamado asciende US\$ 500.000. La actora invoca la desnaturalización intrínseca de la unidad adquirida. Con fecha 10 de enero de 2014 se contestó demanda. Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad alcanzó un acuerdo transaccional, el que no pudo cumplirse por oposición de los demás propietarios de Forum Puerto Norte. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, las Partes se encuentran analizando otras alternativas de solución.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.7. Otros reclamos (continuación)

- Con fecha 25 de junio de 2013, la Sociedad y Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) han iniciado una mediación extrajudicial contra Aseguradora de Cauciones Compañía de Seguros a los efectos de reclamar el cobro de ciertas pólizas de caución o en su defecto dar por cumplido el requisito de mediación previa por futuro litigio de índole patrimonial. Con fecha 13 de agosto de 2013 se cerró sin acuerdo el proceso de mediación iniciado por Canfot S.A. 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 Canfot S.A. y que fuera objeto de las mencionadas pólizas de caución entre otros daños y perjuicios que le ha perpetrado a la empresa. Teniendo en cuenta el estado y naturaleza del trámite, el resultado del reclamo resultaría incierto. A la fecha no hay suma que resulte exigible ni es posible realizar una estimación razonable de los importes a los que deba hacer frente la Sociedad en un eventual escenario en el que resulte perdedora. Se presentó demanda el 12 de marzo de 2014. A la fecha los expedientes se encuentran en etapa de prueba.
- En agosto de 2014 finalizaron las audiencias de mediación por el expediente Blegger David C/ Maltería del Puerto S.A. S/ Daños y Perjuicios (fusionada con Canfot S.A.). El objeto del reclamo son los daños en la unidad funcional tales como filtraciones y roturas y el monto pretendido es de \$ 150.000. A la fecha el reclamante se encuentra en condiciones de interponer demanda. Se han trabado medidas cautelares las que fueron apeladas y sustituidas por póliza de caución.
- En febrero de 2014 se recibió en la Sociedad un mandamiento correspondiente al expediente Abelrik Edgardo Elias C/ Maltería del Puerto S.A. S/ Aseguramiento de Pruebas. El mismo tramita ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Civil y Comercial de la 4ª Nominación. El reclamante alega que el emprendimiento Forum Puerto Norte no se encontraba en condiciones de otorgar la posesión de su unidad funcional. La Sociedad ha contestado el mandamiento en marzo de 2014 acompañando documentación. En diciembre de 2015, el demandante tomó posesión de las unidades y se comprometió por acuerdo escrito a abonar la suma de \$ 150.000 dando por finalizado el reclamo.
- 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. El expediente 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. 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 emisión de los presentes estados financieros el expediente se encuentra pendiente de apertura a prueba.
- Mediante el Decreto 1762/2014 dictado por el Poder Ejecutivo de la Nación, publicado el 10 de octubre de 2014 en el Boletín Oficial de la República Argentina, se decidió declarar como lugar histórico nacional a la plataforma denominada "La Anguilera", sita en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires. Con fecha 2 de febrero de 2015 se presentó el recurso de reconsideración ante el Poder Ejecutivo Nacional. Atento la naturaleza del procedimiento administrativo y la instancia en la que se encuentra el reclamo, no es posible prever en forma concreta el resultado del recurso. Asimismo, tampoco tiene un monto susceptible de apreciación pecuniaria. La Dirección considera que la situación planteada se resolverá favorablemente para los intereses de la Sociedad.
- 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

33.1. Fusión entre Sociedades: Canfot S.A. y Maltería del Puerto S.A.

Con fecha 16 de junio de 2014, la Asamblea de Accionistas de Maltería del Puerto S.A. y Canfot S.A. (sociedades controladas por TGLT) aprobaron el Compromiso previo de Fusión entre las mismas, con el fin de implementar una fusión por absorción, revistiendo Canfot S.A. el carácter de Sociedad incorporante y continuadora y Maltería del Puerto S.A. el carácter de sociedad incorporada. Dicha fusión el 30 de marzo de 2015 fue inscripta en la Inspección General de Justicia.

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

Con fecha 2 de diciembre de 2014 TGLT celebró un Contrato de compraventa por medio del cual adquirió el 100% del paquete accionario de la Sociedad "Green Urban Homes S.A." (GUHSA). GUHSA tenía como principal activo la titularidad de dos inmuebles: (1) una finca sobre la calle Mercedes esquina Santo Tomé y esquina Arregui, con una superficie total de 6.227 m², ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de compra total de las acciones de GUHSA adquiridas por TGLT asciende a la suma de US\$ 4.800.000, importe que se abonará de acuerdo al siguiente plan: (a) US\$ 500.000 el 6 de enero de 2015; (b) US\$ 700.000 el 5 de enero de 2016; (c) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2017; (d) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2018 y (e) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2019.

Los US\$ 500.000 han sido cancelados oportunamente, mientras que los US\$ 700.000 que vencían el 5 de enero de 2016, han sido prorrogado por común acuerdo de las partes al 28 de marzo de 2016, según adenda al contrato de compra venta, celebrado el 28 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 56.072.007 y \$ 41.088.000, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otras cuentas por pagar" dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 9.128.007 y \$ 4.280.000 y dentro del pasivo no corriente por la suma de \$ 46.944.000 y \$ 36.808.000, 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.

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 compañías aprobaron la fusión por absorción y autorizaron la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte del Directorio de la Sociedad. A la fecha de los presentes estados financieros aún se encuentra pendiente de aprobación por los organismos de contralor.

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

34.1. Riesgos de mercado

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

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayor parte de nuestros costos está atada a la evolución de los precios de materiales de construcción y de la mano de obra. Sin embargo la Sociedad cuenta con estrategias para evitarlo, como ser, efectuar ajustes a las listas de precios mensualmente para que reflejen, al menos, el incremento de costos de construcción proyectado del CAC.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

34.1. Riesgos de mercado (continuación)

Riesgos de demanda de nuestros productos

El financiamiento de nuestros proyectos inmobiliarios depende en su mayor medida de la evolución de las preventas. La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos, por lo que la dirección de la Sociedad debe monitorear la velocidad de ventas que permita el financiamiento de los proyectos.

Riesgos de incumplimiento de los contratistas

En este sentido, la Sociedad realiza una evaluación minuciosa de los contratistas (previo y durante la ejecución del contrato) tendiente a reducir el riesgo de incumplimiento.

34.2. Riesgos financieros

Riesgos de financiamientos

TGLT accede a los mercados de dinero para obtener financiamiento adicional para la construcción de sus proyectos. FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo ha calificado recientemente la capacidad crediticia de largo plazo de la Sociedad con la nota BBB (grado de inversión).

Riesgos asociados con tipos de cambio

TGLT desarrolla y vende sus productos en Argentina y Uruguay y consecuentemente está expuesto al riesgo en la fluctuación de los tipos de cambio.

A su vez, TGLT posee deudas en moneda extranjera, como ser el préstamo hipotecario otorgado a su subsidiaria Canfot S.A., por el proyecto Forum Alcorta y Obligaciones Negociables. Es por esto que TGLT, viene realizando operaciones de cobertura financiera entre el peso argentino y el dólar estadounidense a los efectos de minimizar la exposición al riesgo de tipo de cambio.

Riesgos asociados con tasas de interés

TGLT está sujeto a riesgos asociados con tasas de interés en su portfolio de inversión y su deuda. La Sociedad utiliza un mix de tasa de deuda fija y variable en combinación con la estrategia en su portfolio de inversiones. Periódicamente, la Sociedad puede celebrar contratos financieros derivados de tipo de cambio y/o swaps de tasa de interés para mitigar la exposición a los cambios en las tasas de interés.

Riesgos crediticios

El riesgo crediticio se origina en depósitos e inversiones con bancos e instituciones financieras y, principalmente, en exposiciones crediticias con clientes. La Sociedad monitorea activamente la confiabilidad crediticia de sus instrumentos de tesorería y las contrapartes referidas a derivados y seguros a fin de minimizar el riesgo crediticio. Del mismo modo, los contratos de compraventa contemplan altas penalidades por incumplimiento de los compromisos de pago, generando un elevado costo para nuestros clientes, razón por la cual se registra un muy bajo nivel de demora e incobrabilidad.

La Sociedad financia sus proyectos principalmente mediante la preventa de unidades. Los contratos de compraventa con nuestros clientes contemplan, en general, un plan de pagos que se inicia con la firma de dicho contrato y finaliza con la entrega de posesión del producto terminado, con cuotas durante la construcción del proyecto inmobiliario. La irregularidad o demora en el pago de los compromisos asumidos por los clientes constituye un riesgo para la financiación de los proyectos.

El riesgo de crédito relacionado a la inversión de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo es gestionado directamente por la Tesorería. La Sociedad mantiene una política muy conservadora en cuanto a las inversiones financieras, privilegiando los depósitos en entidades financieras de primera línea.

Riesgos de liquidez

La estrategia financiera de TGLT busca mantener recursos financieros adecuados y accesos a liquidez adicional. Durante 2014 y 2015, TGLT ha contado con flujos de caja derivados de operaciones así como también con financiamiento bancario y de mercado de capitales para financiar sus transacciones.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

34.2. Riesgos financieros (continuación)

La gerencia procura mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo para financiar niveles de operaciones normales y considera que TGLT tiene acceso apropiado a los mercados de dinero para financiar sus necesidades de capital de trabajo de corto plazo.

Con posterioridad a la emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha emitido Obligaciones Negociables por \$ 96.828.323 a 18 meses. Adicionalmente, la Sociedad espera recibir \$ 308 millones en cobranzas por ventas ya contratadas, en concepto de cuotas como de pagos por posesiones A esto se sumarán los ingresos por nuevas ventas así como también desembolsos de préstamos existentes o nuevos por acordar.

Nota 35. Instrumentos financieros

A continuación se exponen las operaciones de cobertura realizadas durante el ejercicio 2015 y 2014:

- *Expuestas en el Activo:*

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 sus obligaciones financieras, en el mercado local.

Al 31 de diciembre de 2015 las mismas habían sido liquidadas en su totalidad y al 31 de diciembre de 2014, el importe mencionado se incluye dentro del rubro "Instrumentos financieros" por \$ 4.107.049.

- *Expuestas en el Pasivo:*

FDB S.A. realizaba operaciones de cobertura financiera entre el dólar estadounidense y la Unidad Indexada (unidad de cuenta de la República Oriental del Uruguay que se actualiza por la inflación) ("UI") a los efectos de minimizar la exposición al riesgo de tipos de cambio de su proyecto Forum Puerto del Buceo. En este sentido, la Sociedad ha realizado operaciones mediante las cuales obtuvo instrumentos financieros en dólares estadounidenses e invirtió dichos montos en Letras de Regulación Monetarias denominadas en UIs emitidas por el Banco Central del Uruguay, apareando los vencimientos de ambos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2015 las mismas habían sido liquidadas en su totalidad y al 31 de diciembre de 2014, el importe mencionado se incluye dentro del rubro "Instrumentos financieros" por \$ 6.245.796.

Nota 36. Información de segmentos

36.1. Introducción

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	Otros (2)	TOTAL
VENTAS								
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS								
En el año terminado el 31.12.2015	2	19	58	15	55	90	75	314
En el año terminado el 31.12.2014	6	8	43	17	49	45	75	243
Acumulado al 31.12.2015	452	147	214	205	248	279	403	1.948
Porcentaje sobre las unidades lanzadas	100%	95%	63%	98%	83%	59%	48%	57%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)								
(2.a) Valor total lanzado	432,4	1.164,1	1.922,0	397,5	600,7	980,5	2.570,8	8.068,0
(2.b) Valor total proyecto	432,4	1.164,1	1.922,0	397,5	600,7	8.045,7	6.338,4	18.900,8
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	12%	41%	43%
(3) VENTAS ASEGURADAS								
En el año terminado el 31.12.2015	2,5	237,0	191,2	50,4	128,4	167,2	104,6	881,3
En el año terminado el 31.12.2014	11,1	92,7	206,4	52,1	83,5	75,0	90,5	611,3
Acumulado al 31.12.2015	432,4	1.014,6	863,2	361,4	403,8	460,3	505,0	4.040,7
Porcentaje sobre el VPV lanzado	100%	87%	45%	91%	67%	47%	42%	50%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (*)								
En el año terminado el 31.12.2015	(31,4)	(166,9)	621,3	(194,9)	178,9	154,3	50,9	612,2
En el año terminado el 31.12.2014	(123,8)	106,3	199,8	123,4	51,0	43,2	83,9	483,8
Acumulado al 31.12.2015	11,5	326,0	1.062,4	270,2	333,6	290,8	203,8	2.498,4
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS								
En el año terminado el 31.12.2015	38,8	487,4	-	292,2	-	-	10,6	829,0
En el año terminado el 31.12.2014	216,6	171,8	-	4,9	12,7	-	9,4	415,4
Acumulado al 31.12.2015	418,7	673,0	-	297,1	12,7	-	-	1.401,5
(6) CRÉDITOS POR VENTAS								
Acumulado al 31.12.2015	2,5	25,0	-	3,6	-	-	-	31,1
Acumulado al 31.12.2014	3,2	12,7	-	1,9	-	-	0,1	18,0
SALDO A COBRAR (3)								
Por ventas aseguradas	9,7	71,9	56,7	1,6	57,5	169,5	302,4	669,3
Por valor total lanzado	9,7	221,4	1.115,5	37,7	254,4	689,7	2.368,3	4.696,6

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)**36.3. Información de inventarios y presupuesto de inversión**

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	Otros (2)	TOTAL
INVENTARIO								
(7) INVENTARIO								
Acumulado al 31.12.2014	44,2	591,1	450,3	439,6	170,9	227,1	487,0	2.410,3
Acumulado al 31.12.2015	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	569,1	3.116,6
Acumulado al 31.12.2015 (neto de intereses)	15,1	368,8	1.071,2	280,0	304,0	391,8	569,1	3.000,1
(8) COSTO DE LOS BIENES ENTREGADOS								
En el año terminado el 31.12.2015	38,1	358,8	-	255,7	-	-	2,7	655,2
En el año terminado el 31.12.2014	198,0	128,0	-	4,1	16,3	-	2,3	348,7
Acumulado al 31.12.2015	505,0	486,8	-	259,8	16,3	-	-	1.267,9
Acumulado al 31.12.2015 (neto de intereses)	505,0	431,9	-	222,6	13,8	-	-	1.173,4
(9) PRESUPUESTO DE OBRA								
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	520,2	896,5	1.570,2	350,6	503,4	682,7	2.002,9	6.526,4
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	520,2	799,7	1.555,9	300,8	441,1	663,0	1.997,1	6.277,7
(9.c) Presupuesto total de obra	520,2	896,5	1.570,2	350,6	503,4	5.031,4	4.946,7	13.818,8
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	520,2	799,7	1.555,9	300,8	441,1	4.898,8	4.940,9	13.457,4
PRESUPUESTO A EJECUTAR (3)								
Sobre obra lanzada	-	29,4	754,9	2,0	164,7	292,0	1.748,2	2.991,3
Sobre total obra	-	29,4	754,9	2,0	164,7	4.640,6	4.377,6	9.969,3
MARGEN BRUTO ESPERADO								
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(87,7)	267,6	351,8	47,0	97,3	297,8	567,9	1.541,6
Porcentaje de VPV lanzado	(20,3%)	23,0%	18,3%	11,8%	16,2%	30,4%	22,1%	19% (4)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(87,7)	364,4	366,0	96,7	159,6	317,5	573,7	1.790,3
Porcentaje de VPV lanzado	(20,3%)	31,3%	19,0%	24,3%	26,6%	32,4%	22,3%	22%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(87,7)	267,6	351,8	47,0	97,3	3.014,3	1.391,7	5.082,0
Porcentaje de VPV total	(20,3%)	23,0%	18,3%	11,8%	16,2%	37,5%	22,0%	27%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(87,7)	364,4	366,0	96,7	159,6	3.146,9	1.397,5	5.443,4
Porcentaje de VPV total	(20,3%)	31,3%	19,0%	24,3%	26,6%	39,1%	22,0%	29%

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

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

(3) El cálculo del presupuesto a ejecutar es igual a: Presupuesto total de obra – Costo de los bienes entregados – Inventario.

(4) 21,3% excluyendo Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

36.4. Conciliación Estado de resultados, Activos y pasivos

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	Otros (1)	TOTAL
ESTADO DE RESULTADOS								
Resultado bruto por segmento (5.a - 8.a)	0,6	128,7	-	36,5	-	-	8,0	173,8
<i>Margen bruto</i>	<i>1,6%</i>	<i>26,4%</i>	-	<i>12,5%</i>	-	-	<i>74,9%</i>	<i>21%</i>
<i>Gastos de comercialización y administración</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>(159,9)</i>
<i>Intereses financieros</i>	-	<i>(31,7)</i>	-	<i>(19,5)</i>	-	-	-	<i>(51,3)</i>
<i>Otros resultados financieros y por tenencia, netos</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>(20,3)</i>
<i>Otros gastos</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>(0,4)</i>
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	-	-	(58,0)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA								
ACTIVOS								
Inventarios								
En construcción	-	-	1.071,2	-	354,5	402,4	569,1	2.397,1
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	603,4	3.116,6
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	-	-	-	-	-	-	-	390,7
ACTIVO TOTAL								4.018,4
Anticipos en moneda nacional y extranjera	18,5	319,1	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	-	-	-	-	-	-	-	529,7
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	324,4
PASIVO TOTAL								3.803,3
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014								
ESTADO DE RESULTADOS								
Resultado bruto por segmento (5.b - 8.b)	18,5	43,8	-	0,9	(3,6)	-	7,2	66,7
<i>Margen bruto</i>	<i>8,6%</i>	<i>25,5%</i>	-	<i>17,4%</i>	<i>(28,6%)</i>	-	<i>76,1%</i>	<i>16%</i>
<i>Gastos de comercialización y administración</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>(107,1)</i>
<i>Intereses financieros</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Resultados financieros y por tenencia, netos</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>26,6</i>
<i>Otros gastos</i>	-	-	-	-	-	-	-	<i>(0,5)</i>
Resultado antes del impuesto a las ganancias								(14,1)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA								
ACTIVOS								
Inventarios								
En construcción	-	407,6	450,3	439,6	170,9	227,1	494,8	2.190,30
Unidades terminadas	36,4	183,5	-	-	-	-	-	219,9
Activos por segmento	36,4	591,1	450,3	439,6	170,9	227,1	494,8	2.410,3
Créditos por ventas	3,2	12,7	-	1,9	-	-	0,1	18,0
Plusvalía	-	79,4	-	-	10,6	21,5	-	111,4
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	242,4
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	328,7
ACTIVO TOTAL								3.144,8
Anticipos en moneda nacional y extranjera	42,9	492,9	441,1	421,1	154,7	136,5	153,0	1.842,3
Préstamos corrientes	-	152,7	-	-	0,1	8,6	130,0	291,4
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	16,4	-	76,5	92,9
Otros pasivos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	320,8
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	314,0
PASIVO TOTAL								2.861,3

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Resultado por acción**Resultado por acción básica y diluido**

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(45.076.829)	(18.712.938)
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para propósitos de las ganancias por acción básicas (todas las mediciones)	70.349.485	70.349.485
Resultado por acción	(0,64)	(0,27)

El promedio ponderado de acciones en circulación fue de 70.349.485, al igual que el promedio ponderado de acciones diluido, ya que no hay títulos de deuda convertibles en acciones al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2015			Dic 31, 2014	
	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\$ 2.772	12,940	36.007	23.149	
	\$U 45.618	0,434	19.798	-	
			55.805	23.149	
Bancos	US\$ 1.122.457	12,940	14.572.580	9.378.935	
	\$U 537.610	0,434	233.323	539.156	
			14.805.903	9.918.091	
Plazos fijos	US\$ 198.189	13,040	2.584.383	1.662.510	
Fondos comunes de inversión	US\$ 467.621	12,940	6.051.016	15.083.424	
Bonos y títulos públicos	US\$ 4.695.324	12,940	60.957.008	-	
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de bienes	US\$ 1.762.985	12,940	22.813.020	9.074.815	
Deudores por servicios prestados	US\$ 383	12,940	4.956	894.129	
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U 109.959.032	0,434	47.722.207	18.554.605	
Impuesto al Patrimonio	\$U 8.678.097	0,434	3.766.294	3.398.159	
Créditos impositivos a recuperar	\$U -	-	-	110.535	
Otros impuestos	\$U -	-	-	8.300	
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 1.310.627	12,940	17.021.919	81.914	
	\$U 4.623.930	0,434	2.006.786	3.456.628	
			19.028.705	3.538.542	
Depósitos en garantía	US\$ 54.600	12,940	707.004	380.700	
Seguros a devengar	US\$ 126.177	12,940	1.634.969	1.107.906	
	\$U 82.849	0,434	35.956	22.037	
			1.670.925	1.129.943	
Gastos a rendir	US\$ 3.706	12,940	48.141	-	
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 257.560	12,940	3.332.822	1.553.227	
Anticipo por compra de inmuebles	US\$ 1.500.000	12,940	19.410.000	-	
Diversos	US\$ 1.364	12,940	17.718	114.766	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 5.723	12,940	74.056	87.278	
Total del activo corriente			203.049.963	65.532.173	
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$ -	12,940	-	81.610	
	\$U 112.929	0,434	49.011	6.654	
			49.011	88.264	
Seguros a devengar	US\$ -	-	-	445.342	
Activos por impuestos:					
Impuesto a la Renta	\$U -	-	-	143.339	
Total del activo no corriente			49.011	676.945	
Total del activo			203.098.974	66.209.118	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

108

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2015			Dic 31, 2014	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$ 744.760	13,040	9.676.702	1.717.143	
	\$U 62.567.721	0,434	27.154.391	10.104.991	
			36.831.093	11.822.134	
Cheques diferidos	US\$ 691.916	13,040	8.987.989	-	
	\$U 1.331.444	0,434	577.847	-	
			9.565.836	-	
Provisión para gastos	US\$ 73.396	13,040	953.414	92.990	
	\$U 116.730	0,434	50.661	401.206	
			1.004.075	494.196	
Provisión para obras	US\$ 163.273	13,040	2.120.916	482.719	
	\$U 11.405.759	0,434	4.950.099	2.242.174	
			7.071.015	2.724.893	
Seguros a pagar	US\$ 130.664	13,040	1.703.863	968.552	
Fondo de reparo	US\$ 121.264	13,040	1.576.024	1.050.259	
	\$U 13.184.221	0,434	5.721.948	1.849.734	
			7.297.972	2.899.993	
Deuda por permiso de construcción	\$U 50.642.753	0,434	21.978.955	19.272.924	
Acreedores por la compra de inmueble	US\$ 15.794.790	13,040	205.964.067	132.635.405	
Préstamos:					
Préstamos recibidos	US\$ 8.425.284	13,040	109.865.697	8.624.200	
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$ 1.973.095	13,040	25.729.155	85.884.333	
Obligaciones negociables	US\$ 2.094.420	13,040	27.311.236	16.856.614	
Instrumentos financieros:					
Instrumentos financieros	US\$ -	-	-	245.234.756	
	\$U -	-	-	(238.988.960)	
			-	6.245.796	
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U 2.311.832	0,434	1.003.335	162.201	
Cargas sociales a pagar	\$U 258.843	0,434	112.338	647.113	
Provisión para SAC y vacaciones	\$U 861.832	0,434	374.035	316.955	
Otras cargas fiscales:					
Provisión Impuesto al Patrimonio	\$U -	0,434	-	346	
Retenciones y percepciones a depositar	\$U 1.661.733	0,434	721.192	317.495	
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$ 1.356.046	13,040	17.682.838	8.624.200	
Anticipos de clientes:					
Cobros anticipados	US\$ 81.540.630	13,040	1.059.212.786	365.187.474	
Fondo de equipamiento	US\$ 238.557	13,040	3.098.855	-	
Fondo operativo	US\$ 5.638	13,040	73.238	-	
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$ 198.189	13,040	2.584.383	1.662.510	
Deuda por compra de acciones	US\$ 700.000	13,040	9.128.007	4.280.000	
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a la renta a pagar	\$U 100.956	0,434	43.815	-	
Total pasivo corriente			1.548.357.786	669.627.334	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

109

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

PASIVO	Dic 31, 2015			Dic 31, 2014	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
Pasivo no corriente					
Deudas comerciales:					
Deuda por permiso de construcción	\$U	20.231.705	0,434	8.780.560	9.566.478
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	-	-	-	46.540.837
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	3.600.000	13,040	46.944.000	36.808.000
Total del pasivo no corriente				55.724.560	92.915.315
Total del pasivo				1.604.082.346	762.542.649

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

Nota 39. Propiedades de inversión en construcción

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, ubicado en la intersección de las calles Monroe, Migueletes y Blanco Encalada, 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 31,36% del total. (Ver Nota 31.9).

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión en construcción totalizan \$ 34.326.685 y \$ 33.982.480, respectivamente.

Nota 40. Determinación de valores razonables**A. Instrumentos financieros por categoría**

A continuación se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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	60.957.008	31.531.932	2.584.383	95.073.323
Créditos por ventas	-	31.119.108	-	31.119.108
Otros créditos	-	266.354.607	-	266.354.607
Créditos con partes relacionadas	-	7.952.268	-	7.952.268
Totales activos al 31 de diciembre de 2015	60.957.008	336.957.915	2.584.383	400.499.306

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

110

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. 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
Otras cuentas por pagar	-	59.372.160	59.372.160
Deudas con partes relacionadas	-	35.418.354	35.418.354
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2015	276.076	969.751.602	970.027.678

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	6.387.877	48.319.081	1.662.510	56.369.468
Instrumentos financieros	4.107.049	-	-	4.107.049
Créditos por ventas	-	18.021.017	-	18.021.017
Otros créditos	-	207.368.284	-	207.368.284
Créditos con partes relacionadas	-	10.635.922	-	10.635.922
Totales activos al 31 de diciembre de 2014	10.494.926	284.344.304	1.662.510	296.501.740

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	254.860.955	254.860.955
Préstamos	-	384.296.792	384.296.792
Instrumentos financieros	6.245.796	-	6.245.796
Otras cuentas por pagar	-	43.249.024	43.249.024
Deudas con partes relacionadas	-	35.418.354	35.418.354
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2014	6.245.796	717.825.125	724.070.921

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

111

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables (continuación)**B. Determinación del valor razonable (continuación)**

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 2015 y 2014:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	60.957.008	-	-	60.957.008
Totales al 31 de diciembre de 2015	60.957.008	-	-	60.957.008

Pasivos				
Instrumentos financieros	-	-	-	-
Totales al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	54.706.958	-	-	54.706.958
Instrumentos financieros	4.107.049			4.107.049
Totales al 31 de diciembre de 2014	58.814.007	-	-	58.814.007

Pasivos				
Instrumentos financieros	6.245.796	-	-	6.245.796
Totales al 31 de diciembre de 2014	6.245.796	-	-	6.245.796

Nota 41. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre participación en otras Sociedades

Las sociedades en las cuales existe participación no controladora son:

Sociedad	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Canfot S.A. (CANF)	8.33	8,33 %
Marina Río Luján S.A. (MRL)	49.99%	49,99 %
Sitia S.A.(SITIA)	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, 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)	-

	Dic 31, 2014	
	CANF	MRL
Activo	735.443.253	145.223.894
Participación no controladora	61.262.423	72.611.947
Pasivo	658.241.814	146.972.942
Participación no controladora	54.831.543	73.486.471
Resultado del ejercicio	13.561.480	2.742.814
Participación no controladora	1.129.671	1.371.407

Nota 43. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015, así como los estados financieros individuales a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de marzo de 2016.

Nota 44. Reducción de capital

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 166 - F° 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 45. Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del 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 2015, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Resulta importante mencionar que con fecha 7 de agosto de 2015, el Directorio de la Sociedad aprobó emitir dos nuevas clases (Clase X y XI) de Obligaciones Negociables simples, por un valor de hasta \$ 120 millones ampliable a \$ 200 millones. El 19 de febrero de 2016 se realizó la subasta por un monto total de \$ 96.828.323, los cuales fueron integrados el 23 de febrero de 2016 de la siguiente manera: a) \$ 72.436.565 en efectivo y b) \$ 24.391.758 mediante la entrega de valor nominal de \$ 24.078.735 de la Clase VII de las ON's.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

114

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

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

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	15.412.315	34.213.132
Créditos por ventas	6	3.618.720	1.898.945
Otros créditos	7	85.146.680	47.359.791
Créditos con partes relacionadas	31	34.802.418	18.840.666
Inventarios	8	1.216.262.086	1.015.293.740
Total del activo corriente		1.355.242.219	1.117.606.274
Activo no corriente			
Otros créditos	7	12.300	21.100
Créditos con partes relacionadas	31	90.661.810	-
Propiedades de inversión en construcción		34.326.685	33.982.480
Propiedades, planta y equipo	9	5.979.448	5.141.694
Activos intangibles	10	934.996	740.050
Activos por impuestos	11	212.488.057	136.696.995
Inversiones permanentes	12	273.638.636	274.821.955
Total del activo no corriente		618.041.932	451.404.274
Total del activo		1.973.284.151	1.569.010.548
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	15	264.377.764	171.170.729
Préstamos	16	198.632.130	130.038.735
Remuneraciones y cargas sociales	17	17.092.825	9.514.357
Pasivos por impuestos	18	3.851.361	2.317.221
Otras cargas fiscales	19	12.845.707	3.301.252
Deudas con partes relacionadas	31	394.655.055	288.960.768
Anticipos de clientes	20	510.019.039	479.708.335
Otras cuentas por pagar	21	11.712.390	5.942.510
Total del pasivo corriente		1.413.186.271	1.090.953.907
Pasivo no corriente			
Préstamos	16	58.717.680	92.917.581
Otras cuentas por pagar	21	46.944.000	36.808.000
Pasivo por Impuesto Diferido	22	155.119.006	99.317.530
Deudas con partes relacionadas	31	127.192.300	10.988.262
Total del pasivo no corriente		387.972.986	240.031.373
Total del pasivo		1.801.159.257	1.330.985.280
PATRIMONIO NETO		172.124.894	238.025.268
Total del patrimonio neto y del pasivo		1.973.284.151	1.569.010.548

Las Notas 1 a 40 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Ingresos por actividades ordinarias	24	304.865.125	28.880.338
Costo de las actividades ordinarias	25	(258.349.177)	(22.631.727)
Resultado bruto		46.515.948	6.248.611
Gastos de comercialización	26	(27.596.896)	(17.617.138)
Gastos de administración	27	(65.000.597)	(48.400.938)
Resultado operativo		(46.081.545)	(59.769.465)
Resultado de inversiones permanentes		9.559.453	10.411.136
Otros gastos	10	(316.104)	(375.942)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(3.595.260)	(16.569.108)
Ingresos financieros	28	7.464.403	52.124.076
Costos financieros	28	(30.186.707)	(19.839.607)
Otros ingresos y egresos, netos	29	(1.897.563)	1.064.331
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(65.053.323)	(32.954.579)
Impuesto a las Ganancias	30	19.976.494	14.241.641
Resultado del ejercicio		(45.076.829)	(18.712.938)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(20.823.545)	(672.872)
Total Otro resultado integral		(20.823.545)	(672.872)
Resultado integral total del ejercicio		(65.900.374)	(19.385.810)
Ganancia por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(0,64)	(0,27)
Diluido		(0,64)	(0,27)

Las Notas 1 a 40 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO TERMINADO 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 40 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

118

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2014	70.349.485	378.208.774	8.057.333	456.615.592	-	(77.983)	4.000	(193.644.308)	262.897.301
Adquisición participación no controladora (1)	-	-	-	-	(5.486.223)	-	-	-	(5.486.223)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(18.712.938)	(18.712.938)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	(672.872)	-	-	(672.872)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(672.872)	-	(18.712.938)	(19.385.810)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	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

(1) Corresponde a la adquisición de las acciones de Maltería del Puerto S.A.

Las Notas 1 a 40 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(45.076.829)	(18.712.938)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(19.976.494)	(14.241.641)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	1.793.763	1.976.625
Amortizaciones activos intangibles	316.104	375.942
Resultado de inversiones permanentes	(9.559.453)	(10.411.136)
Recupero de provisión anticipo de clientes en moneda extranjera	-	(25.939.459)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Inversiones no consideradas efectivo	(921.873)	(408.913)
Créditos por ventas	(1.719.775)	(1.448.880)
Otros créditos	(37.773.230)	(19.876.055)
Créditos con partes relacionadas	(106.623.562)	16.938.606
Inventarios	(155.937.731)	(336.208.538)
Activos por impuestos	(75.791.062)	(66.810.940)
Deudas comerciales	93.207.035	42.090.698
Remuneraciones y cargas sociales	7.578.468	3.786.523
Pasivos por impuestos	81.614.436	64.918.335
Otras cargas fiscales	9.544.455	1.019.865
Deudas con partes relacionadas	166.782.078	71.940.946
Anticipos de clientes	30.310.704	237.498.960
Otras cuentas por pagar	15.905.880	1.008.913
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(4.302.326)	(5.629.537)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de operación	(50.629.412)	(58.132.624)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(344.205)	(33.982.480)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(2.631.517)	(2.982.804)
Pagos por compras de activos intangibles	(511.050)	(360.724)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	-	9.318
Baja por transferencias de bienes de uso	-	5.700
Pagos por compras de acciones de sociedades controladas	-	(5.304)
Disminución de aporte irrevocable	-	76
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de inversión	(3.486.772)	(37.316.218)
Actividades de financiación		
Préstamos	34.393.494	38.773.337
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de financiación	34.393.494	38.773.337
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(19.722.690)	(56.675.505)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	32.550.622	89.226.127
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 5)	12.827.932	32.550.622

Las Notas 1 a 40 que se acompañan forman parte de estos estados.

120

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

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

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

El día 29 de septiembre de 2015, TGLT ha iniciado los tramites pertinentes para la cancelación de su programa de BDR nivel II y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil, y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBovespa.

Los presentes estados financieros individuales (en adelante los "estados financieros") al 31 de diciembre de 2015, 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

Para la confección de los presentes estados financieros individuales, la Sociedad ha utilizado las mismas políticas contables que los estados financieros consolidados con la excepción del rubro Inversiones no corrientes – participaciones en sociedades controladas, que fue valuado a su VPP neto de resultados no trascendidos a terceros, determinado sobre la base de estados financieros al cierre de cada ejercicio y confeccionados con similares criterios que los empleados en la elaboración de los presentes estados financieros, tal como lo dispone la RT 26.

El criterio de contabilización requerido por la RT 26 para la medición de las inversiones en sociedades controladas en los estados financieros separados (individuales) difiere del establecido en la NIC 27. Según esa norma contable internacional, tales inversiones deben contabilizarse al costo o a su valor razonable, de presentarse estados financieros separados (individuales), pues tales estados no son requeridos obligatoriamente por las NIIF. Esta diferencia de criterio entre las NIIF y la RT 26 tiene como propósito principal el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales por las que, las magnitudes del patrimonio neto y el resultado neto reflejadas en los estados financieros consolidados atribuibles al accionista controlante (en este caso, TGLT) coincidan con aquellas del patrimonio neto y resultado neto presentadas por esa sociedad controlante en sus estados financieros separados (individuales). Ello es relevante para la ley societaria argentina toda vez que los estados financieros principales y relevantes para la toma de decisiones societarias son los estados financieros separados (individuales) y los resultados del ejercicio deben determinarse por el criterio del devengado.

La Dirección de la Sociedad no ha tomado conocimiento de hechos que modifiquen la situación patrimonial, financiera o los resultados de las sociedades controladas al 31 de diciembre de 2015 desde la fecha de aprobación de sus estados financieros, que tengan un impacto significativo en la valuación de las inversiones a dicha fecha.

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.

121

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales

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

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

Bases de preparación

Los estados de situación financiera individuales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral individuales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido preparados de acuerdo con las NIIF, como han sido adoptadas por la RT 26.

A través de la Resolución General N° 562/09 del 29 de diciembre de 2009, denominada "Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera", y de la Resolución General N° 576/10 del 1° de julio de 2010, denominada "Ampliatoria de la Resolución General N° 562", la CNV ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE (modificada por las Resoluciones Técnicas N° 29 y N° 38 aprobadas por la FACPCE con fecha 3 de diciembre de 2010 y 21 de junio de 2013, respectivamente), que adopta para ciertas 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 NIIF emitidas por el IASB, con la sola excepción dispuesta en su sección 9, que establece que en los estados financieros individuales de entidades que deban presentar estados financieros consolidados, las inversiones en sociedades controladas, negocios conjuntos y sociedades vinculadas, se contabilizarán utilizando el método del valor patrimonial proporcional descrito en la NIC 28, "Inversiones en Asociadas" y, en el caso de entidades controladas, con los mismos ajustes de consolidación que se incorporen en los estados financieros consolidados (en adelante, las "NIIF adoptadas para Estados Financieros Individuales"). Este criterio difiere del establecido por la NIC 27, "Estados Financieros Separados", según la cual se establece que todas las inversiones en sociedades deben ser contabilizadas en los estados contables individuales al costo o a su valor razonable. Debido a que la Sociedad se encuentra incluida en el régimen de oferta pública mencionado por su capital, la aplicación de tales normas resulta obligatoria a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado, en su caso, para adoptar otras bases de medición requeridas por las NIIF.

Los presentes estados financieros individuales corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2015 y terminado el 31 de diciembre de 2015. 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 2014, y presenta los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, comparativo con el mismo ejercicio contable precedente.

Los presentes estados financieros individuales han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 8 de marzo de 2016.

122

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 166 - F° 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Caja		4.000	4.000
Bancos en moneda nacional		308.842	11.531.096
Bancos en moneda extranjera	36	1.373.475	4.525.937
Valores a depositar		43.999	235.855
Plazos fijos en moneda extranjera	36	2.584.383	1.662.510
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	36	6.051.016	15.083.424
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera	36	5.046.600	1.170.310
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		15.412.315	34.213.132

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	15.412.315	34.213.132
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(2.584.383)	(1.662.510)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	12.827.932	32.550.622

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		349.414	1.146.422
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	36	4.956	752.523
Deudores por ventas de unidades		3.264.350	-
Total Créditos por ventas		3.618.720	1.898.945

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
0 a 3 meses	2.172.328	1.898.945
3 a 6 meses	1.446.392	-
Total	3.618.720	1.898.945

123

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto al Valor Agregado		21.913.827	12.086.784
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		3.354.999	2.508.370
Seguros a devengar en moneda nacional		26.798	6.459
Seguros a devengar en moneda extranjera	36	744.123	331.322
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		32.449.124	30.225.188
Anticipos a proveedores de obras en moneda extranjera	36	388.200	-
Anticipos por compra de inmuebles en moneda nacional		263.033	263.033
Anticipos por compra de inmuebles en moneda extranjera	36	19.410.000	-
Gastos a rendir		569.741	305.065
Gastos a recuperar		3.406.350	1.134.490
Gastos a recuperar por expensas		839.124	-
Cheques rechazados a cobrar		18.200	26.441
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36	582.300	380.700
Diversos		1.180.861	91.939
Subtotal Otros créditos – Corrientes		85.146.680	47.359.791
No corrientes			
Depósitos en garantía		12.300	21.100
Subtotal Otros créditos – No corrientes		12.300	21.100
Total Otros créditos		85.158.980	47.380.891

Nota 8. Inventarios

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Astor Palermo	-	439.647.643
Astor Palermo – Unidades terminadas	292.689.918	-
Astor Caballito	115.429.796	114.356.845
Astor Núñez	354.453.825	170.897.440
Metra Puerto Norte	209.204.205	161.612.354
Proa	174.921.419	128.779.458
Metra Devoto	67.656.250	-
Otros proyectos	1.906.673	-
Total Inventarios	1.216.262.086	1.015.293.740

124

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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 Dic 31, 2015	563.829	382.205	214.647	147.217	2.036.324	2.635.226	5.979.448

	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 2014	557.904	886.462	1.356.569	-	5.907.483	-	8.708.418
Adquisiciones	26.884	161.158	62.620	-	-	2.732.142	2.982.804
Transferencias	224.835	-	(559.833)	334.998	-	-	-
Disminuciones	-	(9.867)	(5.700)	-	-	-	(15.567)
Total	809.623	1.037.753	853.656	334.998	5.907.483	2.732.142	11.675.655
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2014	(236.892)	(704.904)	(758.867)	-	(2.857.222)	-	(4.557.885)
Depreciaciones	(81.364)	(163.552)	(34.998)	(93.055)	(1.559.603)	(44.053)	(1.976.625)
Disminuciones	-	549	-	-	-	-	549
Total	(318.256)	(867.907)	(793.865)	(93.055)	(4.416.825)	(44.053)	(6.533.961)
Valor residual Dic 31, 2014	491.367	169.846	59.791	241.943	1.490.658	2.688.089	5.141.694

125

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

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

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2014	210.925	1.644.999	15.071	1.870.995
Adquisiciones	-	360.724	-	360.724
Total	210.925	2.005.723	15.071	2.231.719
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2014	(202.068)	(908.211)	(5.448)	(1.115.727)
Amortizaciones	(8.857)	(365.674)	(1.411)	(375.942)
Total	(210.925)	(1.273.885)	(6.859)	(1.491.669)
Valor residual Dic 31, 2014	-	731.838	8.212	740.050

Nota 11. Activos por impuestos

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	31.376.689	23.193.322
Quebranto fiscal de fuente nacional	181.111.368	113.503.673
Total Activos por Impuestos	212.488.057	136.696.995

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2015 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

	Pesos
Año	2015
2016	2.867.308
2017	11.973.692
2018	34.569.748
2019	60.744.599
2020	70.956.021
Total	181.111.368

126

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 12. Inversiones permanentes

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Canfot S.A.			
Inversiones	13	131.238.962	80.150.425
Plusvalía implícita	14	79.399.207	79.399.207
		210.638.169	159.549.632
Marina Río Luján S.A.			
Inversiones	13	30.859.070	38.100.311
Plusvalía implícita	14	21.487.412	21.487.412
		52.346.482	59.587.723
Pico y Cabildo S.A.			
Plusvalía implícita	14	10.558.985	10.558.985
		10.558.985	10.558.985
Sitia S.A.			
Inversiones	13	95.000	95.000
		95.000	95.000
TGLT Uruguay S.A.			
Inversiones (1)	31	-	-
		-	-
Green Urban Homes S.A.			
Inversiones (2)	13	-	45.030.615
		-	45.030.615
Total Inversiones permanentes		273.638.636	274.821.955

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

127

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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, 2015	Dic 31, 2014	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Canfot S.A.	\$1 de 1 voto c/u	131.238.962	80.150.425	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2015	53.013.275	(7.069.329)	193.307.194	91,67%
Marina Río Lujan S.A.	\$100 de 1 voto c/u	30.859.070	38.100.311	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2015	2.417.800	2.727.444	7.887.879	49,99%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(66.104.509)	(10.988.262)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2015	18.778.236	(55.844.097)	(66.755.666)	100,00%
Sitia S.A.	\$ 1 de 1 voto c/u	95.000	95.000	Ejercicio de comisiones, corretaje y comercialización de bienes y servicios	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2015	100.000	-	100.000	95,00%
Green Urban Homes S.A. (5)	\$ 1 de 1 voto c/u	-	45.030.615	Construcción, venta o alquiler de inmuebles	Av. S. Ortiz 3333 – Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	-	-	-	-	-
Totales		96.088.523	152.388.089							

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

(2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 33.2 a los estados financieros consolidados.

128

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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 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 Dic 31, 2015	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2014	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 2014	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valor residual Dic 31, 2014	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604

Nota 15. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Proveedores en moneda nacional		13.788.200	2.710.371
Proveedores en moneda extranjera	36	592.769	123.816
Provisión para gastos		993.922	1.381.791
Provisión para obras		12.420.785	18.259.479
Cheques diferidos		24.489.452	13.990.766
Seguros a pagar en moneda nacional		43.744	25.923
Seguros a pagar en moneda extranjera	36	1.424.833	801.285
Fondo de reparo		4.659.992	1.241.893
Acreeedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	36	205.964.067	132.635.405
Total Deudas comerciales		264.377.764	171.170.729

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Préstamos

Corrientes	Notas	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		42.503.882	82.894
Adelantos en cuenta corriente		23.349.114	12.401.113
Obligaciones negociables en moneda nacional		105.467.898	100.698.114
Obligaciones negociables en moneda extranjera	36	27.311.236	16.856.614
Subtotal Préstamos – Corrientes		198.632.130	130.038.735
No corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		-	16.443.553
Obligaciones Negociables en moneda nacional		58.717.680	29.933.191
Obligaciones Negociables en moneda extranjera	36	-	46.540.837
Subtotal Préstamos – No Corrientes		58.717.680	92.917.581
Total Préstamos		257.349.810	222.956.316

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Saldos al inicio	222.956.316	176.145.979
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	168.393.604	72.126.579
Intereses devengados	54.002.662	34.326.864
Efectos de la variación del tipo de cambio	10.891.077	24.642.632
Adelantos en cuenta corriente	10.948.001	12.373.849
Pagos de capital	(70.213.391)	(61.805.325)
Pagos de intereses	(57.435.821)	(34.854.262)
Canje de Obligaciones negociables netos de gastos de emisión	(82.192.638)	-
Saldos al cierre	257.349.810	222.956.316

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

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos a pagar	10.008.313	5.361.346
Cargas sociales a pagar	3.926.111	2.391.823
Provisión para vacaciones	2.594.446	1.676.844
Provisión para honorarios al Directorio	563.955	123.000
Anticipos al personal	-	(38.656)
Total Remuneraciones y cargas sociales	17.092.825	9.514.357

Nota 18. Pasivos por impuestos

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	3.851.361	2.317.221
Total Pasivos por impuestos	3.851.361	2.317.221

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Retenciones y percepciones a depositar	1.041.473	1.335.318
Impuesto sobre los Bienes Personales	750.650	1.051.583
Impuesto a los sellos	9.890.715	-
Impuestos municipales	1.162.869	914.351
Total Otras cargas fiscales	12.845.707	3.301.252

Nota 20. Anticipos de clientes

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Cobros anticipados	535.684.516	515.507.010
Fondo de equipamiento	12.303.994	4.821.679
Fondo operativo	1.174.853	-
Impuesto al Valor Agregado	(39.144.324)	(40.620.354)
Total Anticipos de clientes	510.019.039	479.708.335

Nota 21. Otras cuentas por pagar

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Corrientes		
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	36 9.128.007	4.280.000
Acreeedores varios en moneda extranjera	36 2.584.383	1.662.510
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	11.712.390	5.942.510
No corrientes		
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	36 46.944.000	36.808.000
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes	46.944.000	36.808.000
Total Otras cuentas por pagar	58.656.390	42.750.510

Nota 22. Pasivo por Impuesto Diferido

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto Diferido	30 155.119.006	99.317.530
Total Pasivo por Impuesto Diferido	155.119.006	99.317.530

Nota 23. Capital social

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Ingresos por entregas de bienes	292.166.025	17.610.032
Ingresos por servicios prestados	12.699.100	11.270.306
Total Ingresos por actividades ordinarias	304.865.125	28.880.338

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	-	-
Más:		
Costo de las actividades ordinarias	498.630.513	20.377.666
Costos de los servicios prestados	2.669.620	2.254.061
Menos:		
Unidades terminadas al final del ejercicio	(242.950.956)	-
Total Costo de las actividades ordinarias	258.349.177	22.631.727

Nota 26. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos y cargas sociales	8.069.634	4.111.093
Otros gastos del personal	295.438	186.624
Alquileres y expensas	601.434	457.369
Honorarios profesionales	342.000	525.379
Impuestos, tasas y contribuciones	1.366.303	1.544.167
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	1.360.157	1.559.603
Movilidad y viáticos	203.986	171.151
Gastos de computación y servicios	555.264	376.034
Gastos de ventas	3.168.306	1.912.544
Gastos de publicidad	9.247.378	6.341.912
Gastos de oficina	293.525	221.763
Gastos de consorcio	2.046.407	-
Gastos generales	47.064	209.499
Total Gastos de comercialización	27.596.896	17.617.138

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de administración

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Sueldos y cargas sociales	45.229.775	33.417.056
Otros gastos del personal	1.259.499	979.776
Alquileres y expensas	2.564.007	2.401.185
Honorarios profesionales	5.779.108	4.437.901
Honorarios al Directorio	2.255.820	493.915
Honorarios a la Sindicatura	690.210	208.500
Gastos de oferta pública	927.660	652.342
Impuestos, tasas y contribuciones	346.123	232.091
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	433.606	417.022
Movilidad y viáticos	869.625	898.543
Gastos de computación y servicios	2.367.176	1.974.181
Gastos de oficina	1.251.343	1.164.256
Seguros	990.670	1.058.170
Donaciones	35.975	66.000
Total Gastos de administración	65.000.597	48.400.938

Nota 28. Resultado financieros

	Ganancia/(Pérdida)	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	51.323.302	37.442.758
Egresos sobre diferencias cambiarias	(54.918.562)	(54.011.866)
Total Diferencias de cambio	(3.595.260)	(16.569.108)
Ingresos financieros		
Intereses	3.053.070	4.801.551
Resultado por venta de inversiones transitorias	2.201.915	(4.347.552)
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	2.209.418	25.730.618
Recupero de provisión anticipos de clientes en moneda extranjera	-	25.939.459
Total Ingresos financieros	7.464.403	52.124.076
Costos financieros		
Intereses	(22.880.458)	(12.969.242)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(1.343.720)
Subtotal Intereses	(22.880.458)	(14.312.962)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(1.578.148)	(1.198.246)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(5.671.323)	(4.328.399)
Otros créditos incobrables	(56.778)	-
Subtotal Otros costos financieros	(7.306.249)	(5.526.645)
Total Costos financieros	(30.186.707)	(19.839.607)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Recupero de gastos	18.300	122.039
Recupero provisión para gastos	-	1.531.455
Acuerdos judiciales	(1.100.000)	-
Condonación de deuda	(697.493)	-
Rescisión de contratos	30.745	(587.859)
Venta de propiedades, planta y equipo	-	4.496
Cesión de contratos	(77.586)	-
Diversos	(71.529)	(5.800)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(1.897.563)	1.064.331

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 2015 y 2014 es la siguiente:

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a las Ganancias	67.607.695	60.708.821
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(47.631.201)	(46.467.180)
Total del Impuesto a las Ganancias	19.976.494	14.241.641

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:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Valuación Inversiones transitorias	(748.399)	(2.169.427)
Valuación moneda extranjera	(123.414.455)	(59.158.353)
Valuación inventarios	(2.667.400)	(15.452.109)
Costos financieros	(30.240.903)	(23.976.591)
Propiedad, planta y equipo	1.952.151	1.438.950
Saldos al cierre del ejercicio (1)	(155.119.006)	(99.317.530)

(1) Contiene saldos originados por la Fusión con Green Urban Homes S.A. (Ver nota 33.2 a los Estados financieros consolidados)

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, 2015	Dic 31, 2014
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	30.056.904	11.769.608
Intereses	(1.459.380)	(791.890)
Honorarios al Directorio	(767.662)	(164.120)
Resultado de inversiones permanentes	3.345.809	3.643.897
Diferencia de conversión	(7.288.241)	(235.505)
Amortización de marcas	(494)	(494)
Donaciones	(12.591)	(23.100)
Gastos varios no deducibles	(538.749)	(56.358)
Defecto de provisión	-	51.676
Prescripción de quebrantos	(3.348.326)	-
Prescripción de Impuesto a la ganancia mínima presunta	(10.776)	(10.025)
Otros	-	57.952
Impuesto a las Ganancias	19.976.494	14.241.641

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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, 2015	Dic 31, 2014
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		2.308.410	2.748.767
Canfot S.A.		-	142.900
Marina Río Luján S.A.		351.715	194.591
FDB S.A.		1.066.641	98.480
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	36	74.056	87.278
		3.800.822	3.272.016
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.130.741	2.013.045
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações		-	2.472.925
Otros accionistas		3.439.061	3.313.907
Canfot S.A.		15.562.594	5.575.024
Marina Río Lujan S.A.		9.657.449	-
Green Urban Homes S.A.		-	1.902.123
FDB S.A.		211.751	-
FDB S.A. en moneda extranjera	36	-	291.626
		31.001.596	15.568.650
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes		34.802.418	18.840.666
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
OTROS CRÉDITOS			
FDB S.A.		38.634.491	-
TGLT Uruguay S.A.		52.027.319	-
	36	90.661.810	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		90.661.810	-
Total Créditos con partes relacionadas		125.464.228	18.840.666
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
DEUDAS COMERCIALES			
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		35.418.354	35.418.354
		35.418.354	35.418.354
PRÉSTAMOS			
Canfot S.A. en moneda extranjera	36	-	320.435
		-	320.435
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Alto Palermo S.A.		236.645.106	187.813.576
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		60.287.590	60.287.590
Directores		686.647	954.884
		297.619.343	249.056.050

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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, 2015	Dic 31, 2014
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Canfot S.A.		29.645	19.360
Sitia S.A.		-	75.000
Canfot S.A. en moneda extranjera	36	6.202.483	4.071.569
FDB S.A. en moneda extranjera	36	55.385.230	-
		61.617.358	4.165.929
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		394.655.055	288.960.768
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
PRÉSTAMOS			
Canfot S.A.		18.474.042	-
Canfot S.A. en moneda extranjera	36	42.613.749	-
		61.087.791	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES PERMANENTES			
TGLT Uruguay S.A.		66.104.509	10.988.262
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		127.192.300	10.988.262

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, 2015	Dic 31, 2014
FDB S.A.	Préstamos otorgados	6.670.282	37.406.175
Canfot S.A.	Préstamos otorgados	18.250.000	-
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	40.267.000	-
Canfot S.A. (ex - Maltería del Puerto S.A.)	Préstamos otorgados	-	8.800.000
Canfot S.A.	Préstamos recibidos	53.222.637	9.200.000
Canfot S.A.	Cobros recibidos	25.546.321	1.752.800
Marina Río Lujan S.A.	Cobros recibidos	1.835.684	822.817
FDB S.A.	Cobros recibidos	76.374.617	67.459.806
AGL S.A.	Cobros recibidos	757.996	-
Directores	Cobros recibidos	3.315.339	954.884
Accionistas	Cobros recibidos	39.774	3.072.054
PDG	Pagos efectuados	-	400.743
Canfot S.A.	Pagos efectuados	13.590.619	17.044.958
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	117.696	288.194
Otros accionistas	Pagos efectuados	125.153	582.346
Marina Río Lujan S.A.	Pagos efectuados	52.067	-
FDB S.A.	Pagos efectuados	36.279.432	-
Green Urban Homes S.A.	Pagos efectuados	-	1.902.123
Sitia S.A.	Pagos efectuados	75.000	-
Canfot S.A. (ex - Maltería del Puerto S.A.)	Pagos efectuados	-	5.487.612
		276.519.617	155.174.512

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Canfot S.A.	Pagos efectuados por terceros	10.285	17.539.862
Canfot S.A.	Aportes no capitalizados	-	76
Marina Río Lujan S.A.	Pagos por compra de inmuebles	16.005.841	-
Canfot S.A. (ex - Maltería del Puerto S.A.)	Pagos por compra de inmuebles	-	3.087.734
Canfot S.A.	Alta de inmuebles adquiridos	-	2.732.142
Marina Río Lujan S.A.	Cesión de inmuebles a terceros	6.400.459	-
Canfot S.A. (ex - Maltería del Puerto S.A.)	Cesión de inmuebles a terceros	-	3.515.652
Canfot S.A.	Cesión de inmuebles a terceros	-	976.930
Canfot S.A. (ex - Maltería del Puerto S.A.)	Créditos por recisión	-	2.171.647
Canfot S.A.	Crédito venta de departamento	-	976.930
Canfot S.A.	Recisión canjes	-	888.063
Canfot S.A.	Anticipos recibidos de clientes	-	976.930
Canfot S.A.	Compensaciones de deudas/créditos	-	8.800.000
TGLT Uruguay S.A.	Capitalización de créditos	-	-8.037.000
FDB. S.A.	Transferencia de créditos por préstamos	-	-8.037.000
TGLT Uruguay S.A.	Transferencia de créditos por préstamos	-	8.037.000
Totales		22.416.585	33.628.966

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionadas	Transacción	Ganancia/(Pérdida) Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Directores	Ingresos por actividades ordinarias	3.312.687	-
Accionistas personas físicas	Ingresos por actividades ordinarias	-	3.882.715
Canfot S.A.	Servicios prestados	1.440.000	1.440.000
AGL S.A.	Servicios prestados	262.511	1.050.045
FDB S.A.	Servicios prestados	1.000.700	462.545
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	1.673.698	836.265
Marina Río Luján S.A.	Venta propiedad, planta y equipo	-	9.253
Canfot S.A.	Resultados financieros	(8.036.625)	289.375
FDB S.A.	Resultados financieros	16.561.773	13.973.426
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	26.552	(715.164)
Canfot S.A. (Ex Maltería del Puerto S.A.)	Resultados financieros	-	(605.830)
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	11.760.319	-
Canfot S.A.	Otros resultados	-	93.118
Directores	Honorarios	(2.255.820)	(493.915)
Totales		25.745.795	20.221.833

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoLeonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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):

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.

Durante el último trimestre de 2015, FDB 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\$ 4.000.000 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 2015, TGLT Uruguay S.A. solicitó y la Sociedad otorgó desembolsos por un total de US\$ 4.000.000.

Al 31 de diciembre de 2015, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 90.661.810.

2. 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 realizarán desembolsos de dinero entre ellas, con la firma y envío de instrucción por escrito. Los montos acordados dentro de este contrato son: (a) de hasta \$30.000.000 (la "Línea Pesos") y (b) de hasta US\$1.000.000 (la "Línea Dólares" y conjuntamente con la Línea Pesos, las "Líneas de Crédito"), 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) de hasta Pesos cuarenta millones (\$40.000.000.-) (la "Línea Pesos") y (b) de hasta Dólares Estadounidenses cuatro millones (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.

Préstamos Tomados

1. Durante el mes de noviembre de 2015, la Sociedad solicitó y Canfot S.A. otorgó desembolsos por la suma total de \$ 17.922.000 y US\$ 3.207.396, los cuales devengan interés en base a las condiciones pactadas según la moneda que corresponda.

Al 31 de diciembre de 2015, el monto pendiente de cobro (capital más interés) correspondiente a los créditos en Pesos y Dólares ascienden a \$ 18.474.042 y \$ 42.613.749, respectivamente, y se exponen en el rubro "Préstamos" dentro del Pasivo no corriente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 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

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
Hasta 3 meses	8.027.404	8.528.134
De 3 a 6 meses	21.911.141	952.040
De 6 a 9 meses	8.721	1.927
De 9 a 12 meses	585.239	603.791
Más de 12 meses	303.162.167	136.718.095
Sin plazo establecido	93.017.113	55.555.940
Vencido		
Hasta 3 meses	-	2.457.570
Más de 12 meses	18.200	-
	426.729.985	204.817.497
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
A vencer		
Hasta 3 meses	120.592.716	73.029.207
De 3 a 6 meses	137.021.742	27.770.932
De 6 a 9 meses	11.531.784	38.058.389
De 9 a 12 meses	2.500.000	47.676.859
Más de 12 meses	326.885.195	240.031.373
Sin plazo establecido	394.129.017	175.029.731
Vencido		
Hasta 3 meses	578.706	624.404
De 3 a 6 meses	141.928	-
De 6 a 9 meses	139.787	-
	993.520.875	602.220.895
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Créditos / Activos por impuestos		
Devengan intereses	89.901.944	-
No devengan intereses	336.828.041	204.817.497
	426.729.985	204.817.497
Tasa promedio nominal anual:	5%	-
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	311.646.086	216.055.814
No devengan intereses	681.874.789	386.165.081
	993.520.875	602.220.895
Tasa promedio nominal anual:	25%	20%

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos

Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados.

Nota 34. Plan de opciones

En las Asambleas de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de octubre de 2009, 20 de diciembre de 2011 y 30 de abril de 2014, se resolvió establecer un plan de opciones de compra sobre acciones a emitir por la Sociedad a favor de ciertos ejecutivos y asesores externos actuales y futuros de la Sociedad. De acuerdo con la resolución de los accionistas, las opciones de compra darán derecho en conjunto a suscribir hasta un número de acciones equivalente al siete por ciento del capital social, 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, 11 de diciembre de 2012 y 15 de diciembre de 2015, 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 las resoluciones adoptadas por los accionistas. Los principales aspectos y condiciones del Plan son, entre otros:

- (i) Objetivo: atraer y retener los servicios de ejecutivos y colaboradores de excepcional competencia y proporcionarles un incentivo para incrementar sus esfuerzos en nuestro nombre;
- (ii) Administración del Plan: el Plan será administrado por un Comité de competentes, con amplios poderes para determinar los términos y condiciones finales de los documentos que implemente el Plan y quiénes serán los beneficiarios del mismo;
- (iii) Beneficiarios: empleados de alto nivel;
- (iv) Acciones sujetas al Plan: no podrán exceder, en total, el siete por ciento de las acciones ordinarias luego de haber dado efecto a la emisión de las acciones sujetas al Plan;
- (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 determine, y a especificarse 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 por año hasta el cuarto aniversario de la fecha de otorgamiento;
- (vi) Forma de pago del precio: el pago del precio 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 de parte del beneficiario del plan del pago pleno del precio de la opción; y
- (vii) Enajenación de las acciones: las acciones suscriptas en el marco del Plan no podrán ser vendidas, transferidas o cedidas por los titulares de las mismas hasta 180 días después de la fecha de suscripción.

El plan será gestionado por el Comité de Compensación cuyos miembros son Federico Nicolás Weil, Darío Ezequiel Lizzano y Ralph Faden Reynolds, responsable de establecer los términos y condiciones de los documentos de ejecución del plan finales y los beneficiarios en virtud del mismo.

A la fecha de los presentes estados financieros, los accionistas no han aprobado la emisión de las acciones subyacentes a fin de respetar el ejercicio de derechos en virtud de las opciones y el Comité de Compensación no ha otorgado ninguna opción sobre acciones, debido a que los procedimientos para obtener el consentimiento requerido de la CNV para dicha emisión no se ha completado.

Nota 35. Bienes de disponibilidad restringida

Los bienes de disponibilidad restringida de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 se encuentran detallados en la Nota 31 a los estados financieros consolidados condensados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2015			Dic 31, 2014	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$ 106.142	12,940	1.373.475	4.525.937	
Plazos fijos	US\$ 198.188	13,040	2.584.383	1.662.510	
Fondos comunes de inversión	US\$ 467.621	12,940	6.051.016	15.083.424	
Bonos y títulos	US\$ 390.000	12,940	5.046.600	1.170.310	
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$ 383	12,940	4.956	752.523	
Otros créditos:					
Seguros a devengar	US\$ 57.506	12,940	744.123	331.322	
Anticipo a proveedores de obra	US\$ 30.000	12,940	388.200	-	
Anticipos por compra de inmuebles	US\$ 1.500.000	12,940	19.410.000	-	
Depósitos en garantía	US\$ 45.000	12,940	582.300	380.700	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 5.723	12,940	74.056	87.278	
Otros créditos	US\$ -	-	-	291.626	
Total del activo corriente			36.259.109	24.285.630	
Activo no corriente					
Créditos con partes relacionadas:					
Otros créditos	US\$ 7.006.322	12,940	90.661.810	-	
Total del activo no corriente			90.661.810	-	
Total del activo			126.920.919	24.285.630	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$ 45.458	13,040	592.769	123.816	
Seguros a pagar	US\$ 109.266	13,040	1.424.833	801.285	
Acreedores por la compra de inmueble	US\$ 15.794.791	13,040	205.964.067	132.635.405	
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$ 2.094.420	13,040	27.311.236	16.856.614	
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$ 700.001	13,040	9.128.007	4.280.000	
Acreedores varios	US\$ 198.189	13,040	2.584.383	1.662.510	
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$ -	-	-	320.435	
Otras cuentas por pagar	US\$ 4.722.984	13,040	61.587.713	4.071.569	
Total del pasivo corriente			308.593.008	160.751.634	
Pasivo no corriente					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$ -	-	-	46.540.837	
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$ 3.600.000	13,040	46.944.000	36.808.000	
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$ 3.267.926	13,040	42.613.749	-	
Total del pasivo no corriente			89.557.749	83.348.837	
Total del pasivo			398.150.757	244.100.471	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. 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.

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

Nota 38. Capital de trabajo negativo y reducción de capital

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 57.944.052.

Los Accionistas le han manifestado al Directorio sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente al 31 de diciembre de 2015, 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.

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

Nota 39. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 12
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Previsiones	No corresponde
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 40. Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del 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 2015, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 166 - F° 183

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Hechos posteriores (continuación)

Resulta importante mencionar que con fecha 7 de agosto de 2015, el Directorio de la Sociedad aprobó emitir dos nuevas clases (Clase X y XI) de Obligaciones Negociables simples, por un valor de hasta \$ 120 millones ampliable a \$ 200 millones. El 19 de febrero de 2016 se realizó la subasta por un monto total de \$ 96.828.323, los cuales fueron integrados el 23 de febrero de 2016 de la siguiente manera: a) \$ 72.436.565 en efectivo y b) \$ 24.391.758 mediante la entrega de valor nominal de \$ 24.078.735 de la Clase VII de las ON's.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

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 2015.
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 2015 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 2015 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

Sociedad	Carácter	Participación	
		% Capital	% Votos
Canfot S.A.	Accionista	91,67%	91,67 %
Marina Río Luján S.A.	Accionista	49,99 %	49,99 %
TGLT Uruguay S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %
Sitia S.A.	Accionista	95,00 %	95,00 %

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

6. No existen al cierre del 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 2015, la Sociedad posee cuatro inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una participación en otro inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un terreno en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 1.250.588.771.

No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados.
8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipos e inversiones, remitirse a las Nota 4.9 y 4.12 de propiedad, planta y equipo e inventarios de los estados financieros consolidados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2015.
9. No existe reserva por revalúo técnico de bienes de uso.
10. No existen bienes de uso obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 5.979.448.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

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 2015, la Sociedad mantenía inversiones permanentes por la suma de \$ 162.098.032. 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 el artículo 6, capítulo III, Título IV de la Resolución General de la CNV N° 622/2013, 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 2015, 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

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:

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Edificio	Incendio edificio Astor Nuñez	-	125.000
Edificio	Incendio edificio Brisario	20.150.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor Caballito	-	850.000
Edificio	Incendio edificio Metra Devoto	-	75.000
Edificio	Incendio edificio Astor Palermo	-	33.000.000
Edificio	Incendio oficina TGLT Rosario	-	330.000
Edificio	Incendio edificios alquilados	-	2.210.000
Edificio	Incendio contenido general	-	247.500
Edificio	Robo contenido general	40.000	-
Edificio	Robo contenido general	-	19.500
Edificio	Todo riesgo	-	47.485
Edificio	Daños por agua y cristales	60.000	-
Edificio	Daños por agua y cristales	-	101.300
Edificio	Gastos extraordinario	-	3.316.500
Edificio	Remoción de escombros	-	1.650.000
Instalaciones	Seguro técnico	200.000	-
Instalaciones	Seguro técnico	-	62.710
Informático	Reconstrucción de documentos	-	25.000
Informático	Robo equipos móviles y valores	-	18.000
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 Nuñez	-	39.700.000
Integral de comercio	Consortio Astor Palermo	-	37.465.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	5.000.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	1.000.000
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	1.620.000	-
Caución	Ejecución de contratos	-	4.000.000
Caución	Ejecución de contratos	130.000	-
Caución	Garantía de alquiler	-	265.200

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

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

16. No existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

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)

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2016
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 166 - Fº 183

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 2015, (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 2015, y (e) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 40.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014 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 2015, 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 45.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014 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 contables profesionales contenidas en la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a estados financieros individuales de una entidad controladora (controlante) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Dichas normas, tal como se explica en la nota 2 a los estados financieros individuales adjuntos, difieren en algunos aspectos de lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) y que han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados de **TGLT S.A.** con sus sociedades controladas. 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de FACPCE tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) y 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de FACPCE tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) y 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 2015 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales contenidas en la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas para la preparación de estados financieros individuales de una entidad controlante.

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 2015 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 acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. 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 el Sección 1. de este Informe, cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

5. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación

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, que se encuentran transcritos en los libros rubricados. 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) los estados financieros individuales y consolidados mencionados en la Sección 1. de este Informe se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la sociedad controlante;

d) como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la Sección 3 de este Informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

e) en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, 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: 61%.

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: 61%;

f) al 31 de diciembre de 2015 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de **TGLT S.A.** que surge de los registros contables, ascendía a \$ 1.321.368,54, 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 \$ 1.454.146,53 y era no exigible a esa fecha;

g) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2016.

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

Leonardo Fraga (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 166 - F° 183

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 2015.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- c) Estado de cambios en el patrimonio individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- d) Estado de flujo de efectivo individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- e) Notas a los Estados Financieros individuales al 31 de diciembre de 2015.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2015.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015.
- l) Inventario al 31 de diciembre de 2015.
- 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 2014 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

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). Dichas normas requieren que los estados financieros consolidados se preparen de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF) adoptadas por la FACPCE tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y que los estados financieros individuales de la entidad controlante se preparen de acuerdo con las mismas normas internacionales con la sola diferencia que se explica en la nota 2 a los estados financieros individuales adjuntos.

II- ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Resolución Técnica Nro. 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de fecha 8 de marzo de 2016 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) 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.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley de sociedades comerciales 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.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

III- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado II, 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 2015 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales contenidas en la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas para la preparación de estados financieros individuales de una entidad controladora (controlante).
- 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 2015 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 acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente, informamos que:

- 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.
- c) Los estados financieros individuales de TGLT S.A., sus estados financieros consolidados y su inventario se encuentran asentados en el libro "Inventario y Balances".
- d) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, 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.
- e) 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 (NIAs) adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB), 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.
- f) 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.
- g) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2016.

IGNACIO FABIAN GAJST

Por Comisión Fiscalizadora