

Contact RI

Rodrigo Lores Arnaiz
CFO y Responsable de relaciones
con el mercado

inversores@tgt.com
0800-888-8458

IR Website
www.tgt.com/ir

Conference Call

15 de mayo, 2017

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 0800-444-2930
US: +1 (844)-889-4325
Conference ID: TGLT
Replay: +1 (412)-317-0088
Access code: 10105420
(finaliza: 22 de mayo, 2017)

Buenos Aires, 12 de mayo de 2017 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; BM&FBOVESPA: TGLT32; USOTC: TGLTY) informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 31 de marzo de 2017. Salvo que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en la República Argentina, y está denominada en pesos argentinos.

Destacados:

■ Ingresos y Entregas

Durante 1T'17 entregamos 98 unidades, principalmente en Forum Puerto del Buceo y Astor Núñez, reconociendo \$ 313 millones en Ingresos por ventas, +70% vs. mismo período del año pasado. Tanto Astor Núñez como Forum Puerto del Buceo fase 1 están entregados en un 60%, con el resto de las entregas proyectadas para los próximos trimestres.

■ Ventas aseguradas

A pesar de la todavía difícil situación macroeconómica, hemos cerrado el trimestre con \$ 182 millones en ventas aseguradas, 29% debajo de 2016, principalmente debido al limitado stock de los proyectos ya terminados, cuyas ventas representaron el 50% del total del 1T'17, vs. 12% en este período. Las ventas fueron especialmente sólidas en Forum Puerto del Buceo, casi cuadruplicando las del año pasado, y en Metra Puerto Norte.

■ Plan de optimización de la estructura

La Compañía está llevando adelante un plan para incrementar su productividad a través de un ajuste de costos, optimizando sus gastos administrativos y desprendiéndose de activos ociosos. Algunas acciones ya han sido implementadas, e incluyen la consolidación de oficinas, reducción del personal empleado, renegociación de los honorarios de asesores y contratos tercerizados. Todo comenzará a reflejarse en los próximos trimestres, conforme se vaya avanzando sobre estas acciones.

■ Fortalecimiento de nuestro Balance: emisión de obligaciones negociables convertibles por hasta US\$150 millones

El 20 de abril la Asamblea de Accionistas aprobó la emisión de obligaciones negociables convertibles por hasta US\$150 millones. Ésta emisión fortalecerá notablemente nuestra estructura de capital y posición financiera para apoyar el crecimiento de la Compañía y su estrategia de entrada al mercado de activos comerciales. Estos títulos tendrán la opción de ser convertidos en acciones ordinarias.

Tabla de contenidos

Desempeño operativo.....3

Desempeño financiero5

Proyectos en desarrollo9

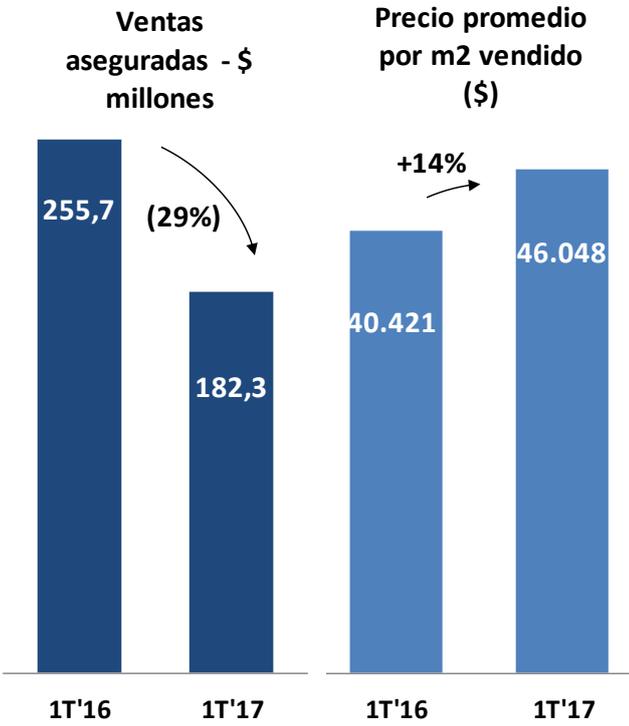
Estados contables15

Evolución de la acción y principales accionistas18

Desempeño operativo

Ventas aseguradas

En el primer trimestre las ventas aseguradas totalizaron \$182 millones, 29% debajo del mismo periodo del año pasado, lo que se explica principalmente por el limitado stock de los proyectos que ya se encuentran terminados (Forum Alcorta, Astor Núñez y Astor Palermo), cuyas ventas representaron el 50% del total del 1T'16, vs. el 12% en 2017. Excluyendo este efecto, las ventas se incrementaron un 26% vs. igual período del año anterior, impulsadas por sólidas performances de Forum Puerto del Buceo, cuyas ventas cuadruplicaron a las del año anterior, y de Metra Puerto Norte.



Información operativa adicional

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

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otro (2)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	1	12	-	3	2	11	6	35
En el trimestre terminado el 31.03.2016	-	3	2	1	36	25	36	2	105
Acumulado al 31.03.2017	452	154	250	210	297	314	156	309	2.142
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	74%	100%	100%	67%	36%	60%	62%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	426,5	1.121,6	2.361,2	391,2	588,4	1.309,9	1.373,0	1.950,8	9.522,8
(2.b) Valor total proyecto	426,5	1.121,6	2.361,2	391,2	588,4	2.497,1	1.373,0	7.905,1	16.664,2
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	52%	100%	27%	57%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	8,7	86,2	-	12,4	5,0	42,8	27,1	182,3
En el trimestre terminado el 31.03.2016	-	30,8	22,1	3,3	93,5	46,2	53,5	6,3	255,7
Acumulado al 31.03.2017	426,5	1.107,0	1.478,4	369,8	558,3	591,9	361,4	470,1	5.363,5
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	99%	63%	95%	95%	45%	26%	39%	56%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (3)									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	(1,9)	(12,7)	(83,0)	(4,3)	(125,3)	414,3	6,5	89,3	282,9
En el trimestre terminado el 31.03.2016	0,1	(125,0)	202,4	(3,2)	110,2	61,5	76,7	7,9	330,5
Acumulado al 31.03.2017	4,2	71,1	1.329,6	10,9	327,8	429,8	283,8	248,3	2.705,7
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	48,2	142,9	2,5	116,6	-	-	2,9	313,2
(5.b) En el trimestre terminado el 31.03.2016	1,7	166,6	-	6,1	-	-	-	9,0	183,5
Acumulado al 31.03.2017	426,8	1.063,1	288,0	360,8	276,4	-	-	-	2.415,0
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 31.03.2017	0,9	2,3	24,9	0,0	0,1	-	-	0,6	28,8
SALDO A COBRAR (4)									
Sobre ventas contratadas	(1,6)	(24,8)	183,2	(1,9)	0,3	177,6	96,1	362,3	791,1
Sobre valor potencial de ventas	(1,6)	(10,2)	1.066,0	19,5	30,3	895,6	1.107,7	1.846,0	4.953,4

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

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

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

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

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otro (1)	TOTAL
INVENTARIO									
(7) INVENTARIO									
Variación al 31.03.2017 (trimestral)	1,5	(44,9)	(98,4)	(1,9)	(122,0)	192,8	(4,2)	(114,0)	(191,0)
Acumulado al 31.12.2016	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6
Acumulado al 31.03.2017	5,3	62,4	1.484,1	25,2	298,5	576,4	172,0	651,8	3.275,6
Acumulado al 31.03.2017 (neto de intereses)	5,2	29,9	1.475,9	21,0	218,6	537,4	170,5	651,8	3.110,2
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA									
(8.a) En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	47,5	118,3	2,2	108,2	-	-	0,6	276,7
(8.b) En el trimestre terminado el 31.03.2016	3,1	137,9	-	5,7	-	-	-	1,9	148,6
Acumulado al 31.12.2016	520,6	838,3	118,3	331,5	253,9	-	-	-	2.062,5
Acumulado al 31.12.2016 (neto de intereses)	501,5	755,5	118,2	271,4	235,1	-	-	-	1.881,7
(9) PRESUPUESTO DE OBRA									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	523,9	920,6	1.959,4	356,6	546,1	961,5	1.108,7	1.495,8	7.872,7
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	504,7	823,9	1.942,6	300,2	447,4	951,4	1.098,3	1.495,8	7.564,3
(9.c) Presupuesto total de obra	523,9	920,6	1.959,4	356,6	546,1	1.721,3	1.108,7	5.628,8	12.765,5
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	504,7	823,9	1.942,6	300,2	447,4	1.688,9	1.098,3	5.628,8	12.434,7
PRESUPUESTO A EJECUTAR									
Proyecto lanzado	-	24,8	654,5	-	39,7	385,1	955,3	1.175,5	3.235,1
Proyecto total	-	24,8	654,5	-	39,7	1.078,1	955,3	5.118,1	7.870,5
MARGEN BRUTO ESPERADO									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(97,4)	201,0	401,9	34,6	42,2	348,4	264,3	455,1	1.650,1
Porcentaje de VPV lanzado	(22,8%)	17,9%	17,0%	8,8%	7,2%	26,6%	19,2%	23,3%	17% (2)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(78,2)	297,8	418,7	91,0	141,0	358,5	274,8	455,1	1.958,5
Porcentaje de VPV lanzado	(18,3%)	26,5%	17,7%	23,3%	24,0%	27,4%	20,0%	23,3%	21%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(97,4)	201,0	401,9	34,6	42,2	775,8	264,3	1.508,9	3.131,3
Porcentaje de VPV total	(22,8%)	17,9%	17,0%	8,8%	7,2%	31,1%	19,2%	19,1%	19%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(78,2)	297,8	418,7	91,0	141,0	808,2	274,8	2.276,3	4.229,5
Porcentaje de VPV total	(18,3%)	26,5%	17,7%	23,3%	24,0%	32,4%	20,0%	28,8%	25%

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

(2) 19% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

El resultado bruto para trimestre fue de \$ 36,5 millones, explicado por la entrega de unidades en Astor Núñez y la primera etapa de Forum Puerto del Buceo. Al ajustar el costo de mercadería vendida por los intereses activados en inventario, el resultado bruto aumenta a \$ 59,1 millones, alcanzando un margen del 19%.

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Resultado bruto		
Ingresos por ventas	313,2	183,5
Forum Puerto Norte	-	1,7
Forum Alcorta	48,2	166,6
Astor Núñez	116,6	-
Astor Palermo	2,5	6,1
Forum Puerto del Buceo	142,9	
Otro	2,9	9,0
Costo de mercadería vendida	(276,7)	(148,6)
Forum Puerto Norte	-	(3,1)
Forum Alcorta	(47,5)	(137,9)
Astor Núñez	(108,2)	-
Astor Palermo	(2,2)	(5,7)
Forum Puerto del Buceo	(118,3)	
Otro	(0,6)	(1,9)
Resultado bruto	36,5	34,9
Forum Puerto Norte	-	(1,4)
Forum Alcorta	0,7	28,7
Astor Núñez	8,5	-
Astor Palermo	0,3	0,4
Forum Puerto del Buceo	24,6	-
Otro	2,3	7,1
<i>Margen bruto</i>	12%	19%
(+) Intereses activados	22,7	14,2
Forum Puerto Norte	-	-
Forum Alcorta	4,1	13,8
Astor Núñez	13,2	-
Astor Palermo	4,4	0,4
Forum Puerto del Buceo	1,0	-
Resultado bruto ajustado	59,1	49,0
<i>Margen bruto ajustado</i>	19%	27%

Gastos operativos

Los gastos operativos ajustados (excluyendo el impacto del impuesto de ingresos brutos y deterioro de valor llave) totalizaron \$ 41,5 millones en el trimestre, +33% vs. mismo período del año anterior y levemente por debajo de la inflación del período. Futuras mejoras vendrán de acciones para incrementar la productividad que la Compañía está llevando a cabo, incluyendo la consolidación de oficinas, reducción del personal, revisión de honorarios de nuestros asesores y renegociación de contratos.

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Gastos operativos		
Gastos de comercialización	(24,5)	(18,0)
Gastos de administración	(32,6)	(29,6)
Otros gastos operativos	(25,9)	-
Gastos operativos	(83,1)	(47,6)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	15,7	16,3
(+) Plusvalía	25,9	-
Gastos operativos ajustados	(41,5)	(31,3)

Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue negativo por \$ 34,1 millones en el 1T'17, explicado por pérdidas relacionadas con nuestros activos denominados en dólares, como consecuencia de la apreciación del peso durante el período, y por los intereses devengados sobre el saldo de deuda.

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Resultado financiero		
Diferencia de cambio	(7,2)	(4,9)
Ingresos por diferencias cambiarias	12,4	33,3
Egresos por diferencias cambiarias	(19,6)	(38,3)
Ingresos financieros	1,6	3,8
Intereses	1,4	3,3
Resultado por tenencia de IT	(0,0)	0,0
Resultado venta inversiones transitorias	0,2	0,4
Resultado generado por Instrumentos financieros	-	0,1
Costos financieros	(22,4)	(22,9)
Intereses	(22,4)	(22,9)
Otras partidas financieras	(6,1)	(5,8)
Gastos bancarios	(0,6)	(1,1)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(0,0)
Valor actual de créditos	0,0	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(3,8)	(4,7)
Otros créditos incobrables	(0,0)	-
Resultado por tenencia de IT - CF	(1,6)	-
Resultado por descuento de documentos	(0,1)	-
Total Resultado financiero	(34,1)	(29,9)

Resultado por revaluación de propiedades de inversión

Como fue reportado el trimestre anterior, una porción del terreno donde se desarrolla el proyecto Venice fue reclasificada como *Propiedad de inversión*, y es ahora valuada a valor razonable. Durante este trimestre hemos registrado una pérdida de \$ 31,9 millones relacionada con la baja del tipo de cambio, lo cual afectó la valuación de esta propiedad en moneda local. Ésta es una pérdida no financiera y esperamos que se revierta en futuros períodos a medida que el peso se deprecie con la inflación. Durante este trimestre registramos adicionalmente una ganancia de \$ 43,6 millones relacionada con la venta de un activo de inversión ubicado en Belgrano, Ciudad de Buenos Aires (lo cual ocurrió el trimestre pasado) que dependía de ciertas aprobaciones municipales, las cuales ya han sido obtenidas.

Resultado neto

El resultado integral del trimestre fue \$ 48,2 millones de pérdida, impactado por la revaluación por tipo de cambio mencionada anteriormente en este documento. Excluyendo esta pérdida no financiera de \$ 31,9 millones, el resultado financiero hubiera sido negativo \$ 27,5 millones.

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Resultado integral del ejercicio		
Resultado antes de impuestos	(66,9)	(30,5)
Impuesto a las ganancias	15,9	6,1
Resultado del período	(51,0)	(24,4)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	2,8	(8,8)
Resultado integral Total del período	(48,2)	(33,2)

Flujo de caja, liquidez y deuda

El flujo de caja de actividades operativas fue negativo por \$ 102,1 millones en el trimestre, dado que la ejecución de obra continuó superando la velocidad de cobranzas en la mayoría de nuestros proyectos. Esperamos que esta tendencia se reduzca significativamente en los próximos trimestres, dado que la construcción de Astor Núñez y de la primera fase de Forum Puerto del Buceo se encuentra casi finalizada.

Como mencionamos anteriormente en este documento, vendimos una propiedad de inversión en Belgrano por US\$ 9,2 millones, de los cuales \$ 64,5 millones fueron cobrados este trimestre y cuyo saldo (aproximadamente US\$ 1 millón) se cobrará en próximos períodos.

El efectivo generado por las actividades de financiación fue de \$ 41,4 millones, mayormente explicado por nuevos desembolsos en el préstamo de construcción de Venice.

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Liquidez & Deuda		
Caja y equivalentes al inicio del período	81,1	92,5
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(102,1)	126,3
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	64,4	(1,5)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	41,4	32,4
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período (*)	84,7	249,7
En AR\$	4,0	17,1
En US\$	80,7	232,5
Deuda	(759,5)	(487,9)
En AR\$	(410,1)	(135,4)
En US\$	(349,4)	(352,5)
Efectivo Neto	(674,8)	(238,2)
En AR\$	(406,1)	(118,2)
En US\$	(268,7)	(120,0)

(*) Excluye plazos fijos denominados en dólares puestos en garantía, no considerados efectivo y equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con la norma NIIF IAS 7 (\$3,0 millones a marzo 2017 y \$3,1 millones a marzo 2016).

Proyectos en desarrollo

**Forum Alcorta**

- Pronto a iniciarse el proceso de escrituración en la Torre DOS.
- Al 1T'17, se ha entregado el 98% del total de unidades de la Torre UNO, 96% de la Torre DOS y el 80% de BARRA.
- VPV de \$ 1.121,6 millones, con todos los departamentos vendidos y sólo 20 cocheras en stock. Margen bruto esperado del 26,5% (antes de intereses).

**Forum Puerto del Buceo**

- Hemos entregado 63 departamentos de la fase 1, y durante el 2T'17 esperamos comenzar con las entregas en la fase 3.
- Al 31 de marzo de 2017, 250 unidades vendidas. El VPV es US\$ 153,9 millones y el margen bruto esperado es de 17,7% (antes de intereses).

**Astor Palermo**

- Estamos obteniendo las últimas aprobaciones de la municipalidad para comenzar con la entrega de las escrituras.
- El proyecto se encuentra completamente finalizado y ya ha entregado el 98% del total de unidades.
- VPV es de \$ 391,2 millones, con el proyecto vendido en su totalidad, y un margen bruto esperado del 23,3% (antes de intereses).



Astor Núñez

- La construcción se encuentra casi terminada, finalizando los detalles en las unidades más altas mientras se entregan las unidades de los pisos más bajos. Al finalizar el año, el 59% de las unidades habían sido entregadas.
- Actualmente estamos preparando la documentación para la inspección final.
- Al 31 de marzo de 2017, 297 unidades vendidas (99% del total del proyecto). VPV de \$ 588,4 millones con un margen bruto esperado del 24,0% (antes de intereses).



Astor San Telmo

- Ya se encuentran aprobados los planos para iniciar la construcción durante el 2T'17.
- A marzo del 2017, 156 unidades han sido vendidas. VPV total de \$ 1.373,0 millones y un margen bruto esperado del 20,0% (antes de intereses).



Metra Puerto Norte (Brisario masterplan)

- La estructura de hormigón y la mampostería gruesa están terminadas, y estamos iniciando los revoques y la azotea. Los trabajos eléctricos, termomecánicos, ascensores y la carpintería de aluminio están progresando.
- Se adjudicaron las obras para los servicios de electricidad y gas natural, y los trabajos comenzaran durante 2T'17.
- A marzo del 2017, 272 unidades fueron vendidas. El VPV total lanzado es de \$ 1.270,7 millones y el margen bruto esperado en la primera etapa (de cuatro edificios) es del 21,1% (antes de intereses).



Metra Devoto

- Luego de obtener las aprobaciones de impacto ambiental, próximamente esperamos la aprobación de los planos.
- El VPV total es de \$ 966,8 millones y un margen bruto esperado del 22,7%.



Venice

- La estructura de hormigón y los trabajos de albañilería se encuentran finalizados en los primeros 5 edificios. Importantes avances en los cielo rasos y en la carpintería de aluminio. Comenzamos con la instalación de los ascensores.
- A marzo del 2017, 314 unidades y 18 marinas vendidas. Para la etapa "Las Rías" (bajo construcción) el VPV esperado es de \$ 1.270,7 millones y el margen bruto del 32,4% (antes de intereses). La participación de TGLT en el Proyecto es del 50%.



Proa (Brisario masterplan)

- Estamos en el proceso de obtener la aprobación del Ministerio de Agua, Medio Ambiente y Servicios Públicos de la provincia de Santa Fe. En algunos casos, a medida que el desarrollo del *masterplan* avanza, es posible que nos exijan más estudios específicos, tal como sucedió en las primeras etapas de Metra Puerto Norte.
- La subdivisión del terreno ya está dada de alta en el registro provincial, y esperamos obtener las escrituras ni bien se apruebe el estudio de impacto ambiental.
- VPV total del Proyecto de \$3.184,6 millones y margen bruto esperado del 20,7%.

Proyectos agrupados por marca

1. 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	2.011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.487
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 380	Cocheras: 346
VPV total estimado (millones de \$)	426,5	1.121,6	US\$ 153,9
VPV lanzado (millones de \$)	426,5	1.121,6	US\$ 153,9
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	52.639	39.763	37.174
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	77%
Unidades vendidas al 31/03/17	452	154	250
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	74%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 360	Cocheras: 210
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	426,5	1.107,0	USD 96,4
<i>% del total lanzado</i>	100%	99%	63%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	8,7	USD 5,6
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	72%
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	72%
Etapa	Posventa	Posventa	Fases 2 & 3 en construcción – Fase 1 en proceso de entrega

2. Astor

Project	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	20.368	28.997
Unidades vendibles	210	298	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 274	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	391,2	588,4	1.373,0
VPV lanzado (millones de \$)	391,2	588,4	1.373,0
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	14.578	20.158	9.910
<i>% del total lanzado</i>	99%	99%	34%
Unidades vendidas al 31/03/17	210	297	156
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	36%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras residenciales: 183 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 261 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 154
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	369,8	558,3	361,4
<i>% del total lanzado</i>	95%	95%	26%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	12,4	42,8
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	-
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	-
Etapa	Posventa	Posventa	Pre-ventas

3. Complejos urbanos y Metra

Project	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	18.288	68.613	65.166	53052,6
Unidades vendibles	338	1.299	510	639
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 750 Amarras: 76
VPV total estimado (millones de \$)	966,8	2.986,3	3.184,6	Aprox. 2.497,1
VPV lanzado (millones de \$)	966,8	984,1	-	1.270,7
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	1.122	13.832	0	21.382
<i>% del total lanzado</i>	6%	61%	-	62%
Unidades vendidas al 31/03/17	18	272	0	314
<i>% del total lanzado</i>	5%	64%	-	67%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras: 12	Cocheras: 179 0	- 0	Cocheras: 288 18
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	43,9	423,3	-	591,9
<i>% del total lanzado</i>	5%	43%	-	47%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	27,1	-	5,0
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	11%	-	44%
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	11%	-	45%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Ingresos ordinarios	313,2	183,5
Costo de mercadería vendida	(276,7)	(148,6)
Resultado bruto	36,5	34,9
Gastos de comercialización	(24,5)	(18,0)
Gastos de administración	(32,6)	(29,6)
Otros gastos operativos	(25,9)	-
Resultado operativo	(46,7)	(12,7)
Resultado Financiero	(34,1)	(29,9)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(31,9)	-
Otros gastos	(0,1)	(0,1)
Resultado por venta de propiedad de inversión	43,6	
Otros ingresos y egresos, netos	2,2	12,3
Resultado antes de impuestos	(66,9)	(30,5)
Impuesto a las ganancias	15,9	6,1
Resultado del período	(51,0)	(24,4)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	2,8	(8,8)
Resultado integral Total del período	(48,2)	(33,2)
Resultado atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(40,2)	8,4
Participaciones no controladoras	(10,7)	(32,8)
Resultado integral total del período atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(37,4)	(0,4)
Participaciones no controladoras	(10,7)	(32,8)
	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	1T'17	1T'16
Básico	(0,57)	0,12
Diluido	(0,57)	0,12
	\$ M	\$ M
Resultado operativo ajustado	1T'17	1T'16
Resultado operativo	(46,7)	(12,7)
(+) Intereses activados	22,7	14,2
Resultado operativo ajustado	(24,0)	1,5

Estado de situación financiera consolidada

	\$ M	\$ M	\$ M
	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes (*)	87,8	84,3	95,1
Otros activos financieros	8,1	-	-
Instrumentos financieros	-	-	-
Créditos por ventas	28,4	21,4	31,1
Otros créditos	356,5	327,1	265,5
Créditos con partes relacionadas	6,6	6,4	8,0
Inventarios	3.275,6	3.466,6	3.116,6
Otros Activos	25,3	24,8	-
Total del activo corriente	3.788,3	3.930,6	3.516,3
Activo no corriente			
Otros créditos	8,5	0,9	0,8
Propiedades de inversión en construcción	844,5	876,6	34,3
Propiedades, planta y equipo	8,0	8,3	9,8
Activos intangibles	0,9	1,0	1,2
Activos por impuestos	77,8	75,7	344,5
Plusvalía	54,8	80,8	111,4
Total del activo no corriente	994,4	1.043,3	502,2
Total del activo	4.782,7	4.973,9	4.018,4
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	507,6	525,5	415,7
Préstamos	745,6	594,6	392,0
Instrumentos financieros	-	-	-
Beneficios a los empleados	14,3	15,0	19,8
Pasivos por impuestos corrientes	3,7	4,1	7,4
Otras cargas fiscales	87,9	74,9	39,0
SalDOS con partes relacionadas	35,8	25,6	334,0
Anticipos de clientes	2.705,7	2.881,3	2.199,8
Otras cuentas por pagar	77,3	43,7	12,4
Provisiones	6,7	7,6	-
Total del pasivo corriente	4.184,6	4.172,5	3.420,2
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	2,4	-	8,8
Préstamos	13,9	2,0	58,7
Otras cargas fiscales	8,1	123,6	3,1
Pasivos por impuestos	1,3	3,5	-
Otras cuentas por pagar	18,9	47,8	46,9
Pasivos por impuestos diferidos	207,6	223,1	265,6
Total del pasivo no corriente	252,3	400,0	383,2
Total del pasivo	4.436,9	4.572,4	3.803,3
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	102,8	147,7	172,1
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	243,0	253,7	43,0
Total del patrimonio neto	345,8	401,4	215,1
Total del patrimonio neto y del pasivo	4,782.7	4,973.9	4,018.4

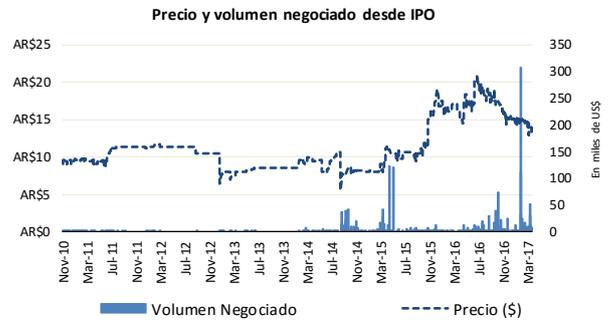
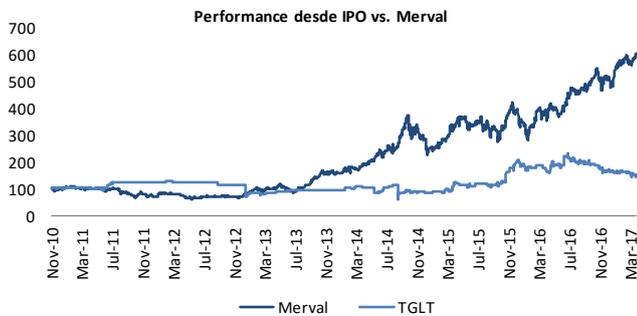
(*) Incluye depósitos a plazo fijo que actúan como garantía, no considerados efectivo y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo de acuerdo a la to NIIF IAS 7 (\$2,9; \$3,2 y \$2,6 millones a marzo 2017, diciembre 2016 y 2015 respectivamente).

Estado de flujo de efectivo consolidado

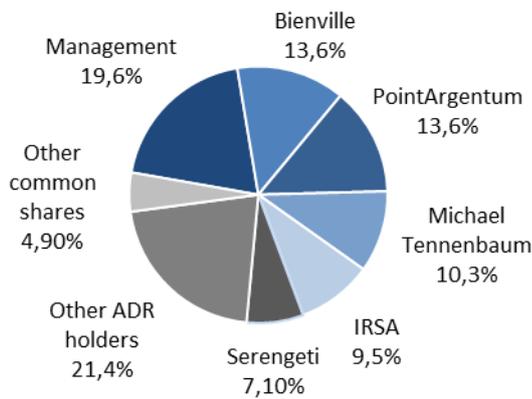
	\$ M	\$ M
	1T'17	1T'16
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	81,1	92,5
Efectivo al cierre del ejercicio	84,7	249,7
Cambios neto del efectivo	3,6	157,2
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(51,0)	(24,4)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo de las actividades operativas		
Impuesto a las Ganancias	(15,9)	(6,1)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	0,5	0,7
Resultado por venta de PPyE	-	-
Depreciación de propiedades de inversión	-	-
Amortizaciones activos intangibles	0,1	0,1
Resultado por valor razonable	31,9	-
Efecto de la conversión de estados financieros	2,8	(9,0)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	0,0	-
Deterioros de valor llave	25,9	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(7,0)	2,7
Otros activos financieros	(8,1)	-
Otros créditos	(101,5)	(17,9)
Otros activos	(0,6)	-
Créditos con partes relacionadas	(0,2)	0,5
Inventarios	191,3	(179,5)
Activos y pasivos por impuestos	(0,1)	(3,5)
Deudas comerciales	(17,6)	31,0
Beneficios a los empleados	(0,7)	(0,8)
Otras cargas fiscales	17,5	8,3
Saldos con partes relacionadas	2,8	0,4
Anticipos de clientes	(175,6)	330,1
Otras cuentas por pagar	4,7	(2,8)
Impuesto a la ganancia mínima presunta	(0,7)	(3,6)
Previsiones	(0,9)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(102,1)	126,3
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	0,1	(0,3)
Otros activos financieros	-	-
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	-	(0,1)
Cobros por venta de propiedades de inversión en construcción	64,5	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(0,2)	(1,0)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	64,4	(1,5)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	41,4	34,5
Transacciones entre accionistas	-	-
Disminución participación no controladoras	-	-
Aumento en Instrumentos financieros	-	(2,1)
Cambio Tenencia accionaria	-	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	41,4	32,4

Evolución de la acción y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró a \$12,65 por acción a la fecha de este informe.



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



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

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