

## IR Contact

Manuel Moreno  
CFO and IR Officer

[inversores@tgl.com](mailto:inversores@tgl.com)  
(+54 11) 4896 8500

**IR Website**  
[www.tgl.com/ir](http://www.tgl.com/ir)

Buenos Aires, 31 de agosto de 2020 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; USOTC: TGLTY) informó el día 28 de agosto de 2020 los resultados financieros por el período finalizado el 30 de junio de 2020. A menos que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en Argentina, y está denominada en pesos argentinos ajustados por inflación a valores de junio de 2020.

## Highlights:

### ▪ COVID-19

El surgimiento y la diseminación del virus COVID-19 han generado diversas consecuencias en los negocios y economías a nivel global. En marzo de 2020, gobiernos de todo el mundo implementaron medidas drásticas para contener la propagación del virus, incluyendo el cierre de fronteras, la prohibición de viajar y el aislamiento obligatorio de la población, junto con el cese de actividades comerciales no esenciales.

En la Argentina, el Gobierno Nacional decretó la emergencia pública sanitaria por el plazo de un año, el cierre de las fronteras, la cuarentena obligatoria para ciertas personas, la suspensión de clases y la suspensión temporal de vuelos y micros de larga distancia, entre otras medidas tendientes a disminuir la circulación de la población.

Como resultado de estas medidas, la Compañía debió suspender inmediatamente todas sus actividades de construcción. No obstante, a la fecha de este informe la mayoría de los clientes han obtenido los permisos correspondientes y por ello las obras de construcción se están retomando paulatinamente, esperando que las mismas alcancen su ritmo habitual en las próximas semanas. Asimismo, si bien no podemos predecir el impacto total que tendrá el Coronavirus, no se prevé que este brote afecte la continuidad del negocio a largo plazo.

Como consecuencia de este contexto, la Sociedad ha implementado una serie de acciones para mitigar el impacto del virus COVID-19, las cuales incluyen: (i) suspensión de ciertos trabajadores y/o el pago de sumas no remunerativas, equivalentes a un porcentaje de la remuneración habitual; (ii) medidas para proteger a los empleados mediante el trabajo remoto; (iii) acciones de control de costos y medidas de preservación de liquidez, reduciendo los gastos tanto como sea posible, mientras se mantienen los estándares de calidad y seguridad necesarios; (iv) negociación con los proveedores para extender los plazos de pago; y (v) reducción de las inversiones de capital al mínimo posible.

### ▪ **Recomposición de nuestra estructura de capital**

A través del plan de recapitalización (y la conversión obligatoria de las Obligaciones Convertibles), llevado a cabo durante el 4T'19 y el 1T'20, TGLT logró fortalecer su perfil crediticio y reconstruir su patrimonio neto de manera sustentable. Como consecuencia, este último pasó de ser de ARS 5.036,2M en el 4T'19 a ARS 6.003,7M en el 2T'20, comparado con un patrimonio neto negativo de ARS 4.222,2M en el 3T'19 (previo a la recapitalización).

TGLT espera que la recapitalización le permita a la Compañía tener una estructura de capital capaz de proveerle flexibilidad en sus operaciones y facilite la asignación de sus recursos de manera más eficiente, en línea con su plan de crecimiento y desarrollo del negocio.

- **Segmento Construcción**

Producto del brote pandémico, así como de la cuarentena obligatoria que afectó a la totalidad del trimestre, los ingresos totalizaron ARS 1,3B, un 66% menos que 2019 en términos reales (que registró el mayor ingreso en los últimos 5 años), mientras que el resultado bruto alcanzó los ARS 376M, un 49% menos que en el mismo período de 2019. El margen bruto fue de 28,8%, mejorando 966pbs vs 2019.

- **Segmento Desarrollo Inmobiliario**

Continuamos avanzando con la entrega de departamentos en los primeros 5 edificios de la fase *Las Rías* en Venice, nuestro masterplan en la ciudad de Tigre, habiendo entregado 191 unidades a la fecha. Nótese que estas entregas no forman parte del Resultado Bruto y se encuentran reflejadas en *Resultado neto de subsidiarias*, dado que las cifras de este proyecto no están consolidadas debido que la participación de TGLT es del 50%.

Durante el segundo semestre del año, adicionalmente a la entrega de unidades terminadas restantes de Venice, seguiremos entregando unidades en la última etapa de Forum Puerto del Buce (en Montevideo, Uruguay), que a la fecha tiene entregado el 91% del total de unidades.

- **EBITDA**

El EBITDA en el semestre fue de ARS 54,2M, en comparación con ARS 383,4M en 2019, afectado principalmente por la significativa reducción de nuestros ingresos (y resultado bruto) mencionada previamente, la cual fue parcialmente compensada por las acciones de contención de costos que la Compañía implementó durante este contexto, resultando en una reducción del 40% de nuestros gastos administrativos y de comercialización vs 2019 en términos reales.

- **Demanda sobre las Obligaciones Convertibles**

El 31 de agosto de 2020, Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (los "Demandantes") nos han notificado debidamente a través de Cogency Global Inc., nuestro agente de procesos designado, de la presentación de una demanda civil contra TGLT SA y The Bank of New York Mellon (los "Demandados") ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York. Los Demandantes presuntamente reclaman sobre la existencia de ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el día 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables") emitidas por TGLT S.A. en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Contrato").

Los Demandantes presuntamente reclaman tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios por un monto global de USD 900k, con más la suma del interés punitivo del 16% sobre todos los montos impagos a partir del 19 de agosto de 2020, o a la fecha que determine el tribunal interviniente, en concordancia con el Indenture.

En este contexto, TGLT S.A. hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado en CNV bajo el ID #2588952), respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B

emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019 (publicado en CNV bajo el ID #2576308).

TGLT se encuentra trabajando en la demanda recibida con sus asesores legales en Nueva York, de forma tal de presentar en tiempo y forma una respuesta por la cual entiende se debería rechazar lo peticionado por los Demandantes.

## Contenido

<i>Información Financiera</i> .....	5
<i>Segmento Construcción</i> .....	9
<i>Segmento Desarrollo Inmobiliario</i> .....	11
<i>Estados Financieros</i> .....	12
<i>Acerca de TGLT</i> .....	15
<i>Disclaimer</i> .....	16

## Información Financiera

Los Estados Financieros se presentan ajustados por inflación, según lo indicado por las autoridades relevantes, tanto nacionales como internacionales, siguiendo lo indicado por la NIIC 29. En consecuencia, la información de 2020 y 2019 fue reexpresada a valores de junio de 2020, por lo que el análisis comparativo entre los dos años es presentado en la misma base.

### Ingreso Operativo y EBITDA

Los ingresos en el primer semestre de 2020 (pero especialmente durante el segundo trimestre) se vieron afectados por el estricto aislamiento dictado por el gobierno argentino destinado a reducir los impactos del brote pandémico de COVID-19, lo que impidió a la Compañía ejecutar sus contratos de construcción. En consecuencia, el resultado bruto en los 6M20 alcanzó los ARS 429,9M (un 50% menos que en 2019 en términos reales), impulsado por la línea de negocios Construcción, cuyos ingresos totalizaron los ARS 1.305M, un 66% menos que en 2019, alcanzando un margen del 28,8% (+966pbs frente a 2019). El resultado bruto del segmento Desarrollo Inmobiliario fue de ARS 62M, impulsado por la entrega de unidades en Forum Puerto del Buceo, proyecto que se encuentra en sus etapas finales.

El EBITDA en el semestre fue de ARS 54,2M, en comparación con ARS 383,4M en 2019, afectado principalmente por la significativa reducción de nuestros ingresos (y resultado bruto) mencionados previamente, la cual fue parcialmente compensada por las acciones de contención de costos que la Compañía implementó durante este contexto, resultando en una reducción del 40% de nuestros gastos administrativos y de comercialización vs 2019 en términos reales. Por otro lado, los Otros Gastos Operativos se vieron particularmente afectados por un aumento en las provisiones no monetarias de créditos incobrables y reclamos judiciales, adoptando un enfoque conservador en medio del actual contexto de incertidumbre (al mismo tiempo, 2019 tuvo un cargo positivo por única vez de ARS 115M).

El Resultado neto de subsidiarias fue negativo por ARS 136,4M, en comparación con ARS +311M en 2019, afectado por un ajuste en el impuesto diferido de Marina Río Luján por ARS 270M y un deterioro de ARS 150M en el valor de libros de SES y Limp Ar, en línea con sus respectivos resultados netos.

Los resultados financieros en 2020 fueron masivamente reducidos por la implementación del plan de recapitalización entre el 4T19 y 1T20, totalizando así ARS (573,2M) en comparación con ARS (1.820,4M) en 2019 (-68%). Nótese que el plan de recapitalización permitió a TGLT reducir significativamente su deuda en moneda extranjera (véase la sección *Deuda Neta y Capitalización*), que fue la principal fuente de resultados negativos en 2019 (las pérdidas por diferencia de cambio representaron casi el 60% del total de resultados financieros). En consecuencia, el resultado integral del período fue negativo ARS 383,1M, en comparación con ARS 220,2M en el mismo período de 2019.

(Cifras en M de \$, excepto que se indique lo contrario)	CONST.	RE	6M'20	CONST.	RE	6M'19	DIF
Ingresos Ordinarios	1.305,4	654,5	1.959,9	3.824,0	1.505,4	5.329,4	(3.369,5)
Costo de Mercadería Vendida	(929,7)	(600,3)	(1.530,0)	(3.092,8)	(1.373,0)	(4.465,8)	2.935,8
<b>Resultado Bruto</b>	<b>375,7</b>	<b>54,2</b>	<b>429,9</b>	<b>731,2</b>	<b>132,4</b>	<b>863,6</b>	<b>(433,7)</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>28,8%</b>	<b>8,3%</b>	<b>21,9%</b>	<b>19,1%</b>	<b>8,8%</b>	<b>16,2%</b>	<b>5,7%</b>
Gastos de adm. y com. (neto de impuestos)	(154,2)	(72,1)	(226,3)	(253,6)	(124,1)	(377,7)	151,4
Impuestos	(37,5)	(18,8)	(56,3)	(105,3)	(41,4)	(146,7)	90,4
Otros Gastos Operativos (1)	(69,7)	(58,0)	(127,8)	58,3	(54,8)	3,5	(131,3)
<b>Resultado Operativo</b>	<b>114,3</b>	<b>(94,7)</b>	<b>19,5</b>	<b>430,7</b>	<b>(88,0)</b>	<b>342,7</b>	<b>(323,1)</b>
(+) Depreciaciones & Amortizaciones	33,3	1,3	34,6	40,7	-	40,7	(6,1)
<b>EBITDA</b>	<b>147,6</b>	<b>(93,4)</b>	<b>54,2</b>	<b>471,4</b>	<b>(88,0)</b>	<b>383,4</b>	<b>(329,3)</b>
Resultado neto de subsidiarias	23,7	(160,2)	(136,4)	181,7	129,3	311,0	(447,4)
Resultado Financiero	n/a	n/a	(573,2)	n/a	n/a	(1.820,4)	1.247,2
RECPAM	n/a	n/a	353,5	n/a	n/a	1.616,6	(1.263,0)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(336,6)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>449,9</b>	<b>(786,4)</b>
Impuesto a las ganancias	n/a	n/a	25,3	n/a	n/a	(194,9)	220,2
<b>Resultado del período</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(311,3)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>254,9</b>	<b>(566,2)</b>
Diferencia de conversión	n/a	n/a	(71,8)	n/a	n/a	(34,8)	(37,0)
<b>Resultado integral Total del período</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(383,1)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>220,2</b>	<b>(603,3)</b>

(1) Incluye Resultados de Propiedad de Inversión, Otros Gastos Operativos y Otros ingresos y egresos, netos.

## Estado de Situación Financiera

Como fue mencionado previamente, los Estados Financieros de TGLT han mostrado una gran mejora producto de la implementación del plan de recapitalización (y posterior conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles remanentes), el cual generó una reducción significativa de los pasivos financieros, los cuales fueron la principal fuente de pérdidas en 2019 producto de la sostenida devaluación del peso argentino (véase la siguiente sección). En consecuencia, nuestro Patrimonio Neto pasó de ser negativo ARS 4.222,2M en el 3T'19 (previo a la recapitalización) a ARS 5.036M en el 4T19 y ARS 6.004M en el 2T20

En el período de 6 meses, los Activos corrientes fueron reducidos en ARS 1.390M, impulsado por una disminución de ARS 380M en Inventarios, como resultado de la entrega de unidades de Forum Puerto del Buceo, una reducción de ARS 500M en Créditos por ventas y el uso de Efectivo y equivalentes por ARS 390M, orientado principalmente al repago de deudas financieras. Por otro lado, los Pasivos corrientes (excluyendo las Deudas financieras mencionadas previamente) fueron reducidos durante 2020 en ARS 1.350M, principalmente explicado por la entrega de unidades de Forum Puerto del Buceo (Anticipos de clientes) y una reducción en Deudas comerciales.

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)

	CONST.	RE	6M'20	CONST.	RE	4T'19
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corrientes	3.458,0	7.094,2	<b>10.552,1</b>	3.466,1	7.280,0	<b>10.746,1</b>
Activos corrientes	1.552,0	3.045,8	<b>4.597,8</b>	2.272,5	3.715,5	<b>5.988,0</b>
<b>Total de activos</b>	<b>5.010,0</b>	<b>10.139,9</b>	<b>15.149,9</b>	<b>5.738,6</b>	<b>10.995,5</b>	<b>16.734,1</b>
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corrientes	20,4	5.210,0	<b>5.230,4</b>	17,1	5.927,8	<b>5.944,8</b>
Pasivos corrientes	1.504,4	2.411,4	<b>3.915,8</b>	2.119,6	3.633,5	<b>5.753,1</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>1.524,8</b>	<b>7.621,4</b>	<b>9.146,2</b>	<b>2.136,7</b>	<b>9.561,3</b>	<b>11.697,9</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>3.485,2</b>	<b>2.518,5</b>	<b>6.003,7</b>	<b>3.602,0</b>	<b>1.434,3</b>	<b>5.036,2</b>

## Flujo de Fondos

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)

	6M'20	6M'19	DIF
Actividades operativas	518,3	159,7	<b>358,6</b>
Actividades de inversión	(405,7)	(999,2)	<b>593,5</b>
Actividades de financiación	(585,4)	(637,3)	<b>51,9</b>
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>(472,8)</b>	<b>(1.476,7)</b>	<b>1.004,0</b>

## Deuda Neta y Capitalización

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)

Tipo	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés	2T'20	4T'19	2T'19
Bono Convertible   Principal + Intereses	USD	ago-27	8%/9%/10%	-	1.231	6.875
Bono Senior Local   XV	USD	mar-20	7,95%	-	1.702	1.507
Bono Senior Local   XVI (amortizing)	USD	feb-23	7.95%/9%/10%	1.383	-	-
Bono Senior Local   XVII (amortizing)	USD	feb-23	7,95%	83	-	-
Deuda Caputo <sup>(1)</sup>	USD	ene-20	-	-	1.099	1.598
Deuda ITAÚ Argentina <sup>(2)</sup>	ARS	dic-22	BADCOR + 21%	744	626	-
Deuda ITAÚ Argentina (amortizing)	ARS	mar-25	BADCOR + 10%	450	194	-
Deuda Uruguay (amortizing) <sup>(3)</sup>	USD	dic-21	5,25%	978	680	781
Argentum Investments V LLC <sup>(4)</sup>	USD	dic-20	12%	445	-	-
Otras Deudas	n/a	n/a	n/a	34	18	21
Descubierto de bancos	n/a	n/a	n/a	16	0	149
<b>Deuda Financiera Total</b>				<b>4.132</b>	<b>5.551</b>	<b>10.931</b>
Efectivo y equivalentes				278	670	268
<b>Deuda Neta</b>				<b>3.855</b>	<b>4.881</b>	<b>10.663</b>
Patrimonio Neto Total				6.004	5.036	(2.054)
<b>Capitalización</b>				<b>10.136</b>	<b>10.587</b>	<b>8.876</b>

(1) Deuda Caputo fue registrada en Otras Cuentas por pagar.

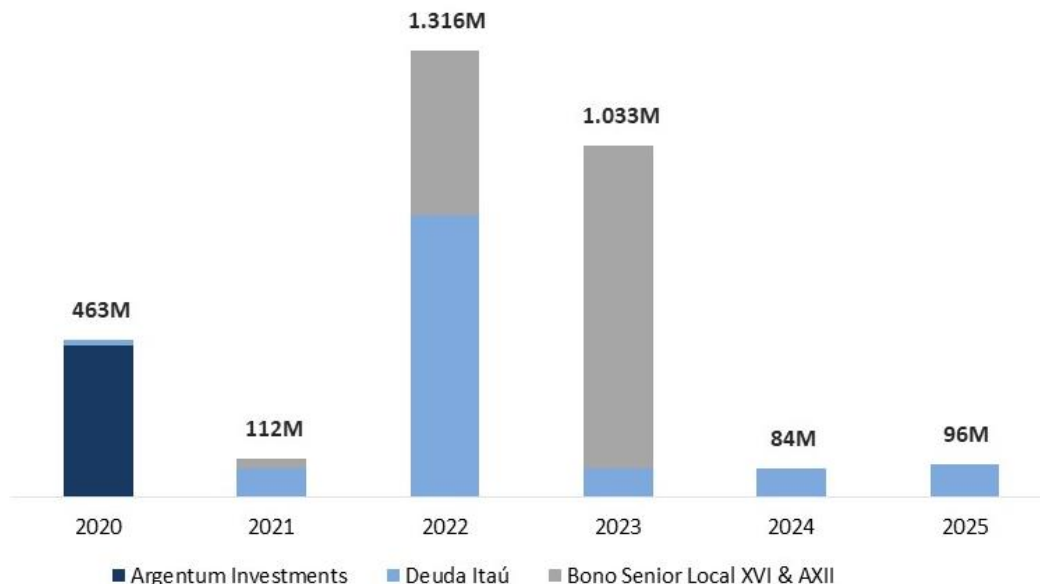
(2) El componente BADCOR es capitalizado hasta el vencimiento.

(3) Deuda repagada con el producido de la venta de unidades de Forum Puerto del Buceo.

(4) Garantizada por una SBLC de Itaú Nassau. Itaú Argentina asegura el repago con una línea en pesos a 4 años a condiciones de mercado.

**Nota:** Los montos de deuda incluyen los intereses devengados y no pagados, cuando aplicare.

Calendario de Vencimiento de la Deuda Corporativa



**Nota:** no considera la deuda de Uruguay, ya que es repagada con el producido de la venta de unidades de Forum Puerto del Buceo.

## Índices

Índices Consolidados	6M'20		4T'19	
<u>LIQUIDEZ</u>				
Activos Corrientes	4.597,8	<b>1,17</b>	5.988,0	<b>1,04</b>
Pasivos Corrientes	3.915,8		5.753,1	
<u>SOLVENCIA</u>				
Total Patrimonio Neto	6.003,7	<b>0,66</b>	5.036,2	<b>0,43</b>
Total De Pasivos	9.146,2		11.697,9	
<u>INMOVILIZACIÓN DE CAPITAL</u>				
Activos No Corrientes	10.552,1	<b>0,70</b>	10.746,1	<b>0,64</b>
Total De Activos	15.149,9		16.734,1	

Índices Construcción	6M'20		4T'19	
<u>LIQUIDEZ</u>				
Activos Corrientes	1.552,0	<b>1,03</b>	2.272,5	<b>1,07</b>
Pasivos Corrientes	1.504,4		2.119,6	
<u>SOLVENCIA</u>				
Total Patrimonio Neto	3.485,2	<b>2,29</b>	3.602,0	<b>1,69</b>
Total De Pasivos	1.524,8		2.136,7	
<u>INMOVILIZACIÓN DE CAPITAL</u>				
Activos No Corrientes	3.458,0	<b>0,69</b>	3.466,1	<b>0,60</b>
Total De Activos	5.010,0		5.738,6	

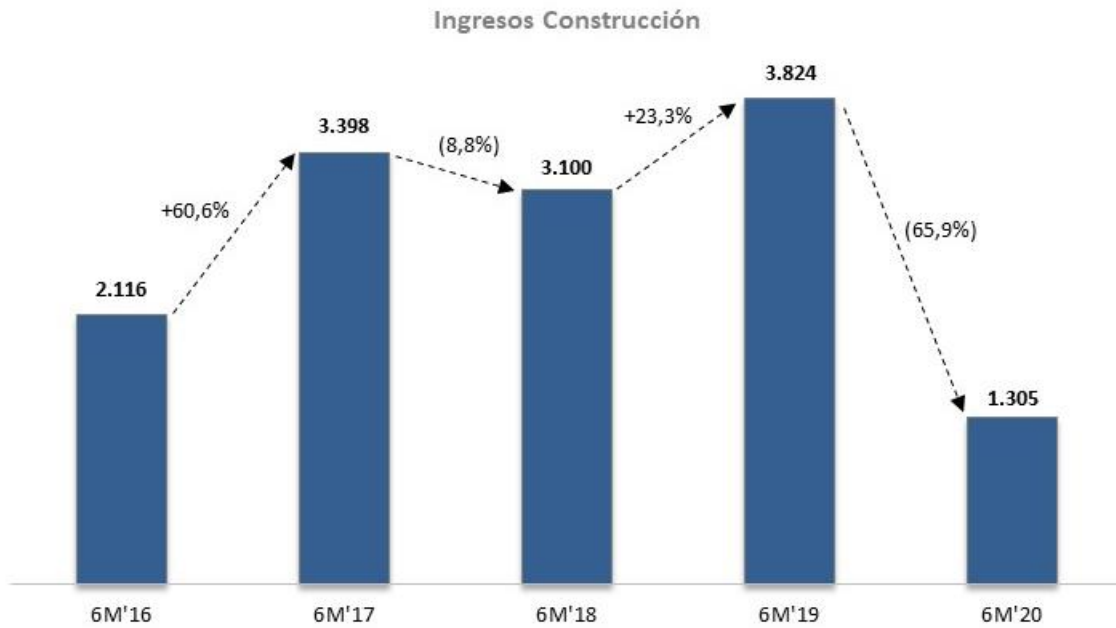
Índices Desarrollos Inmobiliarios	6M'20		4T'19	
<u>LIQUIDEZ</u>				
Activos Corrientes	3.045,8	<b>1,26</b>	3.715,5	<b>1,02</b>
Pasivos Corrientes	2.411,4		3.633,5	
<u>SOLVENCIA</u>				
Total Patrimonio Neto	2.518,5	<b>0,33</b>	1.434,3	<b>0,15</b>
Total De Pasivos	7.621,4		9.561,3	
<u>INMOVILIZACIÓN DE CAPITAL</u>				
Activos No Corrientes	7.094,2	<b>0,70</b>	7.280,0	<b>0,66</b>
Total De Activos	10.139,9		10.995,5	



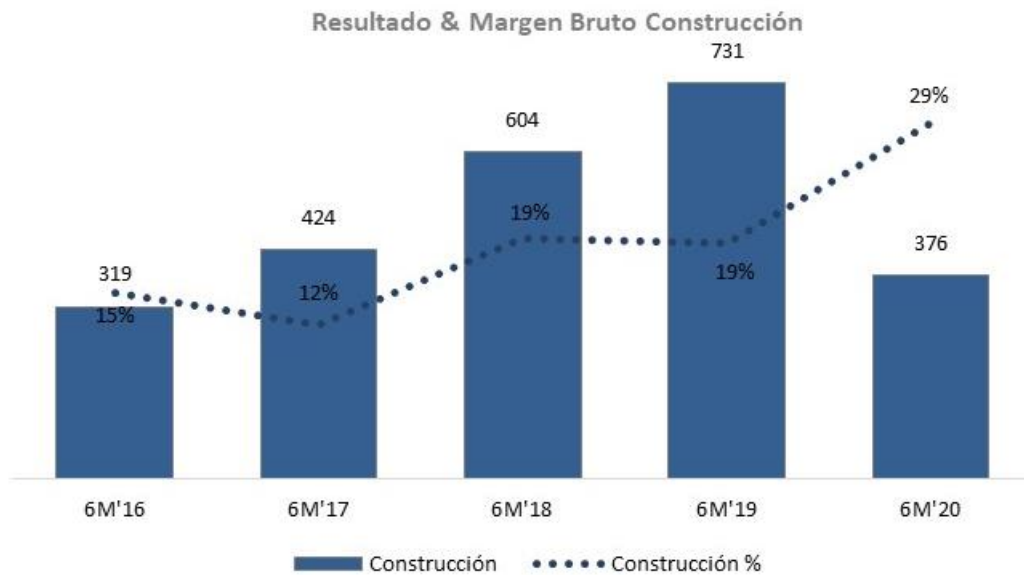
Segmento Construcción

Ingresos y Resultado Bruto

Los ingresos de Construcción en la primera mitad de 2020, provenientes de nueve proyectos en cartera, totalizaron ARS 1.305M, un 66% por debajo de 2019 en términos reales (que marcó el ingreso más alto de los últimos 5 años), o un 58% por debajo en comparación con el promedio de 2016-2019 (siempre en términos reales), afectados significativamente por el aislamiento dictado por el Gobierno Nacional con el propósito de contener el brote de COVID-19.

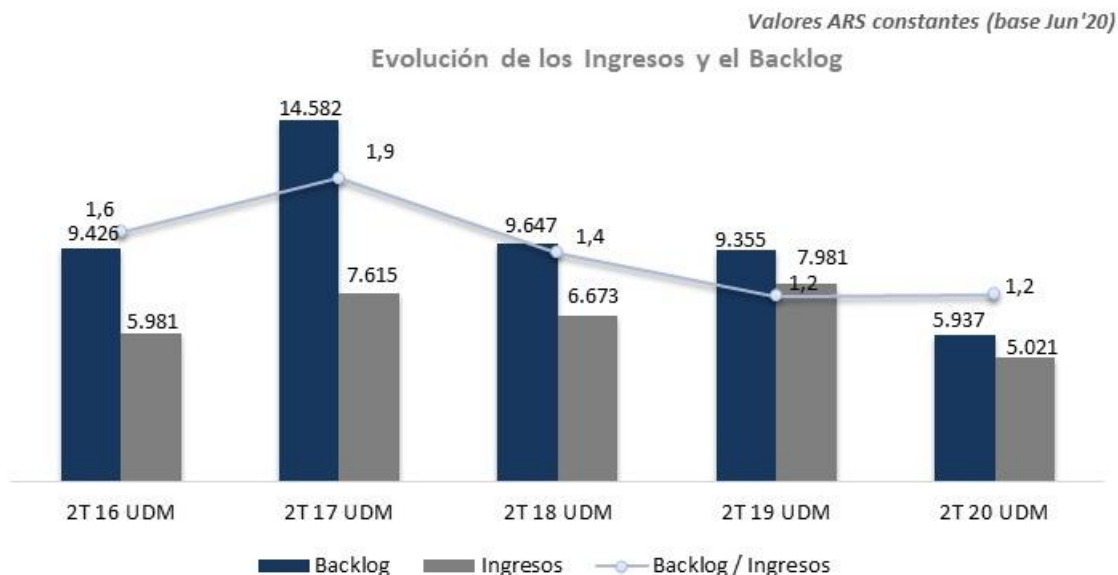


Por su parte, el Resultado bruto totalizó ARS 376M, un 49% por debajo del mismo período de 2019, y un 28% por debajo en comparación con el promedio de 2016-2019. El Margen bruto creció 966pbs vs 2019, registrando el margen más alto de los últimos 5 años, aunque parcialmente distorsionado por los efectos de la cuarentena.



Evolución del Backlog

La Compañía posee ARS 5,9B en backlog (contratos en cartera), lo cual representa 1,2x los ingresos de los últimos doce meses en términos reales y, a pesar de encontrarse por debajo de niveles históricos, garantiza al menos 1 año de visibilidad en nuestro flujo de fondos.



Apertura del Backlog

El backlog de construcción está mayormente concentrado en desarrollos inmobiliarios privados, tanto comerciales como residenciales, los cuales representan un 75% del total. Estos proyectos incluyen, entre otros, *OM Recoleta*, *Concepción Live Art Work*, *OM Botánico*, *L'Avenue*, y *Oceana Puerto Madero*.

Durante este semestre hemos conseguido adicionales de obra y modificaciones de contratos en los proyectos CNEA – Reactor, *OM Recoleta*, Terminal de aeropuerto Ezeiza y *OM Botánico*, que representan el 13% del total del backlog.

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)

PROYECTO	COMITENTE	TIPO	ARS M	PROGRESO
CNEA - Reactor <sup>(1)</sup>	Público	Obra Industrial	1.451,7	56,0%
OM Recoleta <sup>(1)</sup>	Privado	Residencial	1.186,5	38,0%
Concepción Live Art Work	Privado	Residencial	905,5	56,0%
OM Botánico <sup>(1)</sup>	Privado	Residencial	878,7	29,0%
L'avenue	Privado	Residencial	636,1	24,0%
Oceana Puerto Madero	Privado	Residencial	550,7	56,0%
Terminal de Aeropuertos Ezeiza <sup>(1)</sup>	Privado	Comercial	302,4	85,0%
The Link Towers	Privado	Residencial	20,7	98,1%
Papelera del Plata	Privado	Comercial	4,7	99,3%
<b>TOTAL</b>			<b>5.937,1</b>	

Todos los contratos son ajustados periódicamente por la evolución de índices de inflación relevantes. En consecuencia, las cifras se encuentran expresadas a valores al final del período.

(1) Incluye adicionales de obra y modificaciones del contrato firmados durante 2020.

## Segmento Desarrollo Inmobiliario

### Proyectos en desarrollo

#### FORUM PUERTO DEL BUCEO

- La construcción del proyecto está próxima a su finalización, quedando sólo detalles de construcción pendientes.
- Al 30 de junio de 2020 se han entregado 142 unidades de los núcleos F, G, H, I y J, sumando un total de 307 unidades entre todas las etapas (91,4% del total de unidades).



#### ASTOR SAN TELMO

- Continúa vigente la restricción judicial sobre la altura de los edificios, por lo que la construcción de la obra está limitada a los límites definidos.
- El 24 de julio de 2020 la Cámara de Apelaciones en lo contencioso administrativo y tributario de la Ciudad de Buenos Aires confirmó la sentencia dictada por el tribunal *a quo*. Asimismo, el 31 de julio de 2020 la Compañía y la Ciudad de Buenos Aires interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto.



#### VENICE

- Hemos entregado 191 unidades de los edificios Goletas I, Cruceros I, Falúas, Balandras I y Balandras II (63,45% del total).
- Los trabajos de construcción en Goletas II, el último de los 6 edificios en ser lanzado, se detuvieron el 20 de marzo de 2020 debido a la cuarentena nacional.
- La participación de TGLT en el proyecto, a través de su subsidiaria Marina Río Luján, es del 50%.



#### METRA PUERTO NORTE

- Se han entregado 43 unidades y 1 local comercial de la Torre UNO.
- Los trabajos de construcción de la segunda torre se detuvieron el 20 de marzo de 2020 debido a la cuarentena nacional.



## Estados Financieros

## Estado de Resultado Consolidado

	\$ M	\$ M
(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)	6M'20	6M'19
Ingresos ordinarios	1.959,9	5.329,4
Costo de mercadería vendida	(1.530,0)	(4.465,8)
<b>Resultado bruto</b>	<b>429,9</b>	<b>863,6</b>
Gastos de comercialización	(83,2)	(217,9)
Gastos de administración	(199,4)	(306,5)
Otros gastos operativos	(103,2)	(80,9)
Otros gastos	(20,4)	(20,5)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	60,1	6,1
Venta de propiedades de inversión	-	(136,4)
Otros ingresos y egresos, netos	(64,3)	235,2
<b>Resultado operativo</b>	<b>19,5</b>	<b>342,7</b>
Resultado Financiero	(573,2)	(1.820,4)
Resultado por Inversiones en sociedades	(136,4)	311,0
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	353,5	1.616,6
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(336,6)</b>	<b>449,9</b>
Impuesto a las ganancias	25,3	(194,9)
<b>Resultado del período</b>	<b>(311,3)</b>	<b>254,9</b>
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(71,8)	(34,8)
<b>Resultado integral Total del periodo</b>	<b>(383,1)</b>	<b>220,2</b>
<b>Resultado atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	(311,3)	254,9
Participaciones no controladoras	-	-
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	(383,1)	220,2
Participaciones no controladoras	-	-
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>Resultado Integral por acción ordinaria</b>	<b>6M'20</b>	<b>6M'19</b>
Básico	(0,54)	2,73
Diluido	1,62	6,78

## Estado de Situación Financiera Consolidado

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)

	Jun 30, 2020	Dic 31, 2019
<b>ACTIVO</b>		
Propiedades, planta y equipo	126,6	137,8
Activos intangibles	21,3	41,6
Propiedades de inversión	1.743,9	1.683,9
Inversiones en sociedades	3.832,6	3.976,3
Plusvalía	1.251,4	1.251,4
Inventarios	2.372,2	2.409,1
Activos por impuestos	707,4	697,2
Otros créditos	4,6	7,1
Créditos con partes relacionadas	200,1	264,6
Créditos por ventas	292,0	277,2
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>10.552,1</b>	<b>10.746,1</b>
Activos del contrato	2,3	2,3
Inventarios	1.280,7	1.663,2
Otros créditos	1.060,2	1.238,7
Créditos con partes relacionadas	975,2	859,9
Créditos por ventas	1.001,8	1.553,7
Efectivo y equivalentes	277,7	670,3
<b>Total del activo corriente</b>	<b>4.597,8</b>	<b>5.988,0</b>
<b>Total del activo</b>	<b>15.149,9</b>	<b>16.734,1</b>
<b>PASIVO</b>		
Otras cuentas por pagar	18,0	20,5
Saldos con partes relacionadas	26,8	9,6
Pasivos por contratos	2.633,2	2.495,9
Préstamos	2.507,5	3.361,5
Otras cargas fiscales	45,0	57,3
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>5.230,4</b>	<b>5.944,8</b>
Pasivos por impuestos	0,1	0,1
Provisiones	145,9	174,0
Otras cuentas por pagar	112,0	1.134,7
Pasivos por contratos	667,2	1.352,6
Deuda con partes relacionadas	95,6	108,2
Préstamos	1.625,0	1.090,5
Otras cargas fiscales	45,7	113,5
Remuneraciones y cargas sociales	174,6	224,8
Deudas comerciales	1.049,8	1.554,7
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3.915,8</b>	<b>5.753,1</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>9.146,2</b>	<b>11.697,9</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los propietarios de la controladora	6.003,7	5.036,2
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	-	-
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>6.003,7</b>	<b>5.036,2</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>	<b>15.149,9</b>	<b>16.734,1</b>

## Estado de Flujo de Efectivo Consolidado (líneas seleccionadas)

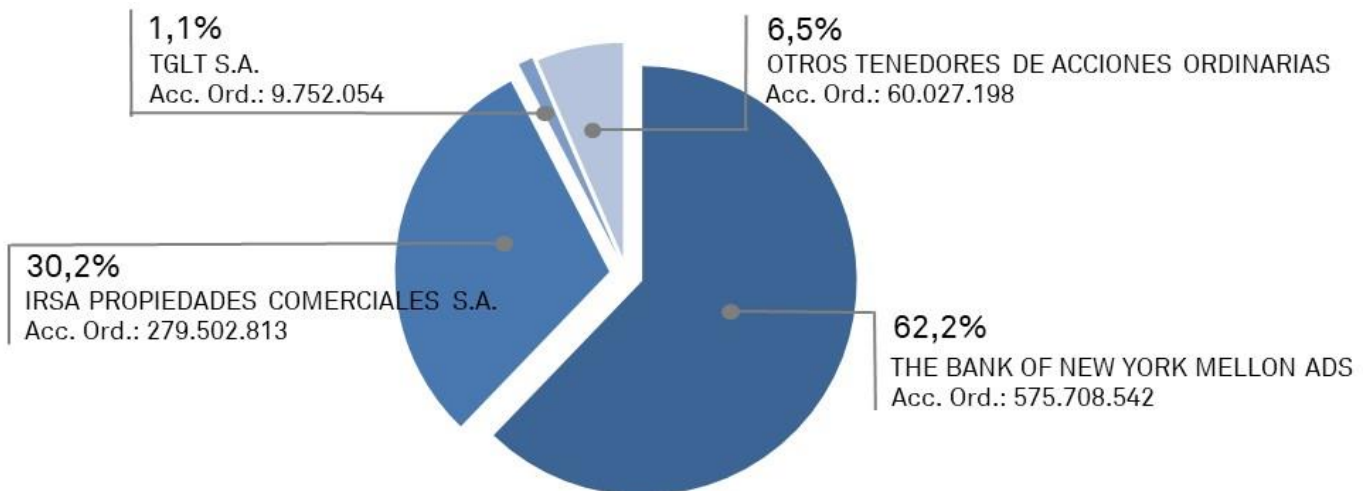
	\$ M	\$ M
	6M'20	6M'19
<b>Variaciones del efectivo</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	670,3	1.474,5
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	80,2	269,9
Efectivo al cierre del ejercicio	277,7	267,6
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>(472,8)</b>	<b>(1.476,7)</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado del ejercicio	(311,3)	254,9
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>		
Impuesto a las Ganancias	(25,3)	194,9
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	14,2	20,3
Amortizaciones activos intangibles	20,4	20,5
Diferencia de cambio e intereses devengados	186,7	1.750,8
Resultado por inversiones en sociedades	208,3	(282,3)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(60,1)	-
Resultado por venta de PPyE e inversiones	-	136,4
Valor actual de los activos y pasivos	(2,1)	69,2
Efecto de la conversión de estados financieros	(71,8)	(34,8)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(368,3)	(1.886,5)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	537,1	101,3
Otros créditos	181,0	762,7
Créditos con partes relacionadas	(50,9)	(168,8)
Otros activos	-	1.405,8
Otros activos financieros	-	4,8
Inventarios	390,3	1.018,3
Activos y pasivos por impuestos	(10,2)	232,0
Activos destinados a la venta	-	(64,1)
Deudas comerciales	(504,9)	68,8
Remuneraciones y cargas sociales	(50,2)	21,9
Otras cargas fiscales	(54,9)	(270,8)
Deudas con partes relacionadas	4,6	34,5
Pasivos por contratos	(548,2)	(1.084,1)
Provisiones	34,6	(140,3)
Otras cuentas por pagar	999,4	(2.005,5)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>518,3</b>	<b>159,7</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobro por venta de activos	53,1	315,0
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(3,1)	(11,8)
Cobros por ventas de propiedades de inversión	-	423,4
Pagos por compras de sociedades	(1.838,9)	(1.770,1)
Dividendos en asociadas	32,7	47,5
Aportes en asociadas	1.350,6	(3,1)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(405,7)</b>	<b>(999,2)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Aumento de préstamos	(1.055,8)	(635,9)
Canje de acciones ordinarias	470,4	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>(585,4)</b>	<b>(637,3)</b>

**Acerca de TGLT**

TGLT S.A. (BYMA: TGLT, USOTC: TGLTY), fundada en 2005 y con sede central en Buenos Aires, Argentina, opera como una constructora y desarrolladora inmobiliaria residencial en proyectos de gran escala en Argentina y Uruguay. TGLT participa y controla todos los aspectos de desarrollo, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, garantizando una gestión eficiente del capital de trabajo en cada momento. Mediante la fusión con Caputo S.A.I.C. y F., TGLT no sólo incorporó una fuente recurrente de ingresos y EBITDA proveniente de contratos de construcción con terceros, sino que también se convirtió en una empresa verticalmente integrada, con un equipo de construcción experimentado que mejora las capacidades de ejecución de TGLT y captura los márgenes de construcción en todos sus proyectos.

**Capital social**

Como resultado de la conversión obligatoria de las Obligaciones Convertibles remanentes con fecha 10 de febrero de 2020, el capital social de TGLT ha quedado conformado por 924.990.607 acciones escriturales ordinarias (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la *Comisión Nacional de Valores*).



## Disclaimer

Esta presentación incluye declaraciones sobre hechos futuros. Las palabras “considera”, “puede”, “hará”, “estima”, “continúa”, “prevé”, “se propone”, “espera”, “estima”, “proyecta” y palabras similares (o su negativa) se incluyen con la intención de identificar declaraciones sobre hechos futuros, aunque no todas las declaraciones sobre hechos futuros contienen estas palabras identificativas. Estas declaraciones sobre hechos futuros son declaraciones sobre las intenciones, creencias o expectativas actuales de la Compañía con respecto, entre otras cosas, a los resultados de las operaciones, condiciones financieras, liquidez, perspectivas, crecimiento, estrategias y la industria en la que opera la Compañía. Las declaraciones sobre acontecimientos futuros en esta presentación se basan en numerosas suposiciones y estimaciones, las cuales la Compañía considera razonables en el momento en que se hicieron, con respecto a las estrategias comerciales presentes y futuras de la Compañía y el entorno en el que la Compañía operará en el futuro. Estas expectativas y proyecciones están sujetas a riesgos, contingencias e incertidumbres inherentes, tanto conocidos como desconocidos, ya que se relacionan con hechos y dependen de circunstancias que pueden ocurrir o no en el futuro y pueden causar que los resultados, el rendimiento o los logros de la Compañía sean sustancialmente diferentes a aquellos expresados o implícitos contenidos en estas declaraciones futuras. Muchos de estos riesgos e incertidumbres se relacionan con factores que están más allá de la capacidad de la Compañía para controlarlos o estimarlos con precisión, como las condiciones futuras del mercado, las fluctuaciones cambiarias del peso argentino, el comportamiento de otros participantes del mercado, las acciones de los reguladores y otros factores, como la capacidad de la Compañía para continuar obteniendo financiamiento para satisfacer sus necesidades de liquidez, la capacidad de la Compañía para obtener mano de obra, materia prima, materiales y servicios de construcción a precios razonables, cambios en el marco político, social y regulatorio en el que opera la Compañía, particularmente en Argentina o en otras partes de América Latina, nuevas leyes y regulaciones asociadas con bienes raíces, impuestos y zonificación, la capacidad de la Compañía para obtener licencias y aprobaciones, autorizaciones y permisos gubernamentales para el desarrollo de sus proyectos, la capacidad de la Compañía para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a su plan de negocios, o en las tendencias o condiciones económicas o tecnológicas que hayan. Los resultados anteriores no garantizan ni son indicativos de los resultados futuros, y no se hace ninguna representación o garantía, implícita o explícita, con respecto al rendimiento futuro. Declaraciones describiendo documentos o acuerdos en esta presentación son sólo resúmenes y dichos resúmenes se encuentran calificados exclusivamente por la referencia a dichos documentos y acuerdos. Cada declaración futura descrita en esta presentación se refiere únicamente a la fecha de esta presentación. Excepto según lo requiera la ley aplicable, la Compañía renuncia a cualquier intención, obligación o responsabilidad de revisar o actualizar cualquier declaración futura contenida en esta presentación para reflejar eventos o circunstancias posteriores a la fecha de esta presentación.