

Contacto RI

Manuel Moreno
CFO & Responsable de Relaciones
con el Mercado

inversores@tgl.com
0800-888-8458

Sitio RI
www.tgl.com/ir

Conference Call

12 de noviembre de 2018

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 54 11 3984-5677
US: +1-(844)-802-0961
Conference ID: TGLT
Replay: +1 (412)-317-0088
Código: 10125161
(Finaliza el 22 de noviembre de
2018)

Buenos Aires, 9 de noviembre de 2018 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; USOTC: TGLTY) informó el día 9 de noviembre de 2018 los resultados financieros por el período finalizado el 30 de septiembre de 2018. 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.

Highlights:

▪ Oferta Pública de Adquisición por las acciones remanentes de Caputo

El 18 de septiembre TGLT adquirió 24,7 millones de acciones de Caputo (83,25% del total de *free float*) mediante el proceso mandatorio Oferta Pública de Adquisición, alcanzando un 97,04% de participación accionaria. El monto total abonado fue de US\$ 19,75M, o US\$ 0,799 por acción, mismo precio que se pagó a los accionistas mayoritarios en la adquisición en enero de este año.

▪ Fusión con Caputo

Finalizada la Oferta Pública de Adquisición obligatoria, el Directorio de TGLT aprobó la fusión entre ambas compañías, designando a Teodoro Argerich, Gerente General de Caputo, como el CEO de la nueva Compañía integrada, mientras que Federico Weil, anterior CEO de TGLT, se mantendrá como Presidente y se enfocará en la generación de nuevos negocios y oportunidades de crecimiento para la Compañía. Un ratio de conversión de 1,77 acciones de TGLT por cada acción de CAPU fue aprobado por ambas compañías, tal como se estableció en el prospecto de fusión aprobado por la CNV.

Nuestro objetivo es capturar, con la fusión de ambas compañías, tanto las sinergias impositivas originadas por los quebrantos existentes de TGLT, como también las sinergias operativas que resultan de la combinación de ambos equipos de trabajo, oficinas, sistemas y mejores prácticas, las cuales aún no han sido reflejadas en su mayoría en nuestros Estados Financieros.

Además, al fusionarse con Caputo, TGLT no sólo incorporará un flujo de fondos estable, sino que también mejorará su capacidad de ejecución, calidad de construcción y márgenes de los proyectos. Asimismo, nos permite posicionarnos de manera óptima frente a las potenciales oportunidades de trabajos de infraestructura de gran escala, incluyendo la inversión en futuros Programas de Participación Público-Privada (PPP).

▪ Construcción

El resultado bruto en el sector de construcción fue de \$ 291,5M en el período de nueve meses, un 31% por encima del mismo período del año anterior y en línea con la inflación promedio en el período. El margen fue de 13,8%, en línea con el mismo período el año anterior, generado por más de 15 proyectos en backlog, siendo en su mayoría contratos privados (77% de los ingresos totales).

Luego de la firma de dos nuevos contratos por más de \$ 800M en el trimestre pasado, uno de ellos con Consultatio, una de las desarrolladoras de real estate líderes del país, firmamos un nuevo contrato por \$ 1,0B para la construcción de una terminal de pasajeros en el aeropuerto de Ezeiza. La Compañía ahora posee \$ 6,2B en backlog, cerca de 2x el ingreso de los últimos 12 meses en términos reales. Los proyectos que actualmente están en marcha presentan un avance promedio del 30%.

- **Real Estate**

Los ingresos por ventas alcanzaron un total de \$ 396M durante el trimestre, producto de la entrega de 33 unidades de la última etapa de Forum Puerto del Buceo (cuyas entregas continuaran en los próximos trimestres), y la entrega de 20 unidades del primer edificio de Metra Puerto Norte (36% del total de unidades).

El resultado bruto fue negativo \$ 100M en el período de nueve meses, en su mayoría explicado por \$ 154M de deterioro de inventario en Metra Puerto Norte (durante el 2T), relacionado a la migración de unidades de las Torres 3 & 4 (cuyo desarrollo fue cancelado) a la Torre 2 (actualmente en construcción), junto con el devengamiento de una porción de los intereses de nuestras Obligaciones Negociables, según lo que indican las NIIF. Tal como mencionamos en el informe anterior, la migración libera la tierra donde las Torres 3 & 4 iban a ser desarrolladas (11.616 m2 de FOT).

La Compañía, además de la entrega de unidades de los proyectos ya mencionados, se prepara para comenzar a principios de 2019 con la entrega de los primeros cinco edificios de Venice (300 unidades), proyecto en la ciudad de Tigre (50% de participación).

Las ventas contratadas estuvieron nuevamente afectadas por la inestabilidad del contexto macroeconómico, y finalizaron levemente por sobre \$ 104,6M excluyendo las transacciones *intercompany* de Venice. Continuaremos trabajando con un enfoque conservador en lo que respecta a ventas, esperando mejorar progresivamente las mismas en los próximos meses a medida que las variables macro relevantes comiencen a estabilizarse y que tanto inversores como usuarios finales reanuden sus decisiones de inversión.

- **Gastos de comercialización y administración**

Los gastos de comercialización y administración totalizaron \$ 485M en el período de nueve meses e incluyeron gastos one-off por \$ 51M relacionados a la adquisición de Caputo a comienzos de este año y otros \$ 111M de impuestos, tales como Ingresos Brutos e Impuesto a los Créditos y Débitos.

Las cifras de este período reflejan sólo una pequeña porción del total de las sinergias operativas que se esperan obtener mediante la combinación de las estructuras de TGLT y Caputo, las cuales se verán reflejadas por completo en los Estados Financieros del próximo año. Remarcamos que las cifras incluyen también gastos one-off de indemnizaciones por más de \$ 20M, producto de la reducción de staff en 18 empleados ETC desde principios de año.

Ajustados por los efectos mencionados anteriormente, los gastos de comercialización y administración para el período de nueve meses totalizaron \$ 303M, un 21% por debajo de 2017 en términos reales.

- **EBITDA**

El EBITDA en el período de nueve meses fue de \$ 493M, impulsado por \$ 191M de resultado bruto, la venta de activos de real estate que generaron una ganancia de \$ 98M (por la venta de Metra Devoto y la devolución de Astor Caballito, tal como mencionamos en nuestro informe anterior) y la revaluación a precios de mercado de una porción de nuestro banco de tierra, que generó un resultado operativo positivo de \$ 690M.

Al ajustarse por los intereses financieros capitalizados en CMV y el resultado neto de nuestras subsidiarias, el EBITDA (ajustado) aumenta a \$ 902M, impulsado por la revaluación a precios de mercado del proyecto de Venice, en el cuál TGLT participa en un 50% a través de su subsidiaria Marina Río Luján.

▪ Impacto de la depreciación del peso

Los resultados financieros en el período de nueve meses fueron negativos por \$ 3,25B, nuevamente afectados por las diferencias de cambio debido a la gran depreciación del peso durante el trimestre (TC se movió de \$ 28,85 en junio a un pico de \$ 41,25 en septiembre, habiendo iniciado el año a \$18,90). Esta variación en el TC tuvo un impacto relevante en nuestra deuda neta denominada en dólares, generando pérdidas por \$ 2,8B (\$ 1,7B en el 3T).

Las pérdidas por diferencia de cambio fueron parcialmente compensadas por la revaluación a precios de mercado de una porción de nuestros activos de real estate (principalmente bancos de tierra) los cuales tienen una valuación de más de US\$ 70M; la valuación es actualizada periódicamente de acuerdo con lo establecido por las normas contables. Estos activos, clasificados bajo *Propiedades de inversión e Inversión en asociadas*, generaron ganancias por \$ 1,2B antes de impuestos, reflejadas tanto en el Resultado Operativo (*Ganancias por valuación de Propiedades de Inversión, neto de Otros gastos*) como en *Resultado en Inversiones permanentes en sociedades* (en este caso esta línea refleja, entre otros, el resultado de la revaluación a precios de mercado de Venice).

▪ Capitalización

Impulsado por las pérdidas mencionadas anteriormente, el Patrimonio Neto consolidado finalizó el trimestre negativo en \$ 1,8B.

El Management está totalmente comprometido en desarrollar diferentes alternativas para revertir esta situación. Destacamos que la conversión del Bono Convertible de US\$ 150M puede realizarse a opción de cada tenedor en cualquier momento. De ser convertido en su totalidad, la misma generaría una conversión de \$ 4,7B (pro forma al 30 de septiembre) desde Pasivo a Patrimonio Neto (el cual alcanzaría un total de \$ 2.9B), mejorando notablemente la estructura de capital de la compañía.

▪ Posición de caja

El saldo consolidado de caja de la Compañía al final del período fue de \$ 211,9M.

Durante los primeros nueve meses del año el flujo de fondos generado por actividades operativas fue de \$ (346M), producto de la inversión en capital de trabajo de Caputo por más de \$ 80M y la construcción de la segunda torre de Metra Puerto Norte (la primera ya se encuentra en el período de entrega) y la última etapa de Forum Puerto del Buceo, próxima a finalizarse y que ya ha comenzado con la entrega de unidades.

El flujo de fondos generado por las actividades de inversión fue de \$ (1,0B) durante el período, producto de la adquisición del paquete accionario de Caputo en enero y del terreno de Catalinas, y levemente compensado por la venta de Metra Devoto y la devolución de Astor Caballito, que generaron un ingreso neto de efectivo de US\$ 3,7M y US\$ 2,3M, respectivamente.

El flujo de fondos generado por las actividades de financiación fue de \$ (199M), como consecuencia de la emisión de la Obligación Negociable XV por US\$ 25M (\$ 500M) en marzo y compensado por el repago de las Obligaciones Negociables IX y XII por \$ 135M, los primeros dos pagos de intereses del Convertible en febrero y agosto por un total de US\$ 12M y la oferta pública de adquisición por las acciones remanentes de Caputo por casi US\$ 20M.

El flujo de fondos por el período de nueve meses fue negativo por \$ 1,59B.

- **Ajuste por inflación de los Estados Financieros**

En mayo de 2018, el *International Practices Task Force (IPTF)* del *Centre for Audit Quality (CAQ)* determinó, siguiendo la NIIC 29, que va a monitorear la economía argentina con el objetivo de establecer si al finalizar el año 2018 debería considerarse una economía hiperinflacionaria.

A nivel doméstico, la autoridad relevante (Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas o FACPCE) también determinó que Argentina debería considerarse bajo esta categoría luego de cumplir con los requerimientos de la NIIC 29, desde julio de 2018. La implementación del ajuste por inflación de los Estados Financieros aún depende de la emisión de un decreto por parte del Gobierno Nacional.

A la fecha de este informe, la Compañía está analizando el impacto y los efectos del ajuste por inflación.

Contenido

Información Operativa y Financiera Consolidada	6
Construcción	8
Real Estate.....	10
Estados Financieros	17
Evolución de la acción desde la Oferta Pública y principales accionistas	20

Información Operativa y Financiera Consolidada

Resultado Operativo y EBITDA

En esta sección presentamos el Resultado Operativo y el EBITDA, incorporando a nivel proforma a Caputo en años anteriores de forma tal de facilitar el análisis comparativo.

El Resultado bruto alcanzó un total de \$ 191M en el período de nueve meses, impulsado por Construcción, que generó \$ 292M de ganancia (13,8% de margen), y compensado parcialmente por \$ 154M de deterioro de inventarios de Metra Puerto Norte (en su mayoría durante 2T) que afectaron el Resultado bruto de Real Estate. Como mencionamos anteriormente, el deterioro se relaciona a la migración de unidades de las Torres 3 & 4 a las etapas en curso de Metra Puerto Norte, que por otro lado liberan la tierra donde éstas iban a ser desarrolladas (11.616 m2 de FOT).

El EBITDA en el período de nueve meses fue positivo \$ 493M, originado por el resultado bruto mencionado anteriormente e impulsado por la venta de Metra Devoto y la devolución de Astor Caballito, que generaron una ganancia de \$ 98M (clasificado como Otros ingresos & egresos) y la revaluación a precios de mercado de nuestro banco de tierra, que generó un resultado neto operativo de \$ 690M (ver resultado neto de Valuación a valor razonable de Propiedades de Inversión y Otros gastos).

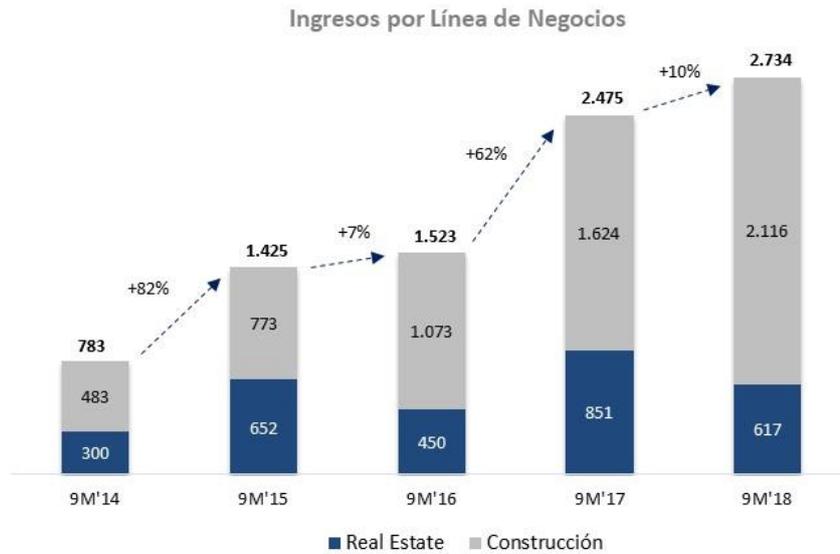
Al ajustarse por los intereses financieros capitalizados en CMV y el resultado neto de nuestras subsidiarias, el EBITDA asciende a \$ 902M, principalmente impulsado por la revaluación a precios de mercado del proyecto Venice (excluyendo la fase Las Rías, que actualmente está en desarrollo).

	RE	CONST.	9M'18	RE	CONST.	9M'17	DIF	9M'16	9M'15	9M'14
Ingresos Ordinarios	617,5	2.116,1	2.733,6	851,1	1.624,1	2.475,2	258,4	1.523,3	1.424,9	783,2
Costo de Mercadería Vendida	(717,8)	(1.824,6)	(2.542,4)	(774,4)	(1.402,0)	(2.176,4)	(366,0)	(1.331,4)	(1.173,1)	(664,4)
Resultado Bruto	(100,3)	291,5	191,2	76,7	222,1	298,8	(107,6)	191,9	251,8	118,8
Margen Bruto	(16,2%)	13,8%	7,0%	9,0%	13,7%	12,1%	(5,1%)	12,6%	17,7%	15,2%
Gastos de administración y comercialización (neto de impuestos)	(225,6)	(147,6)	(373,2)	(220,0)	(74,7)	(294,6)	(78,6)	(198,9)	(132,2)	(110,2)
Impuestos	(35,0)	(76,5)	(111,5)	(12,8)	(20,3)	(33,1)	(78,4)	(35,8)	(35,3)	(7,7)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	1.257,3	-	1.257,3	47,5	-	47,5	1.209,9	94,5	-	-
Otros gastos	(539,4)	(28,1)	(567,5)	(56,9)	(22,0)	(78,9)	(488,6)	(17,0)	(16,4)	(9,5)
Venta de propiedades de inversión y otros ingresos y egresos, netos	68,7	7,9	76,6	54,4	(0,8)	53,5	23,1	8,1	(0,0)	3,0
Resultado Operativo	425,7	47,3	473,0	(111,2)	104,3	(6,9)	479,9	42,9	67,9	(5,6)
(+) Depreciaciones & Amortizaciones	13,0	7,4	20,3	15,3	5,8	21,1	(0,7)	20,6	19,3	17,5
EBITDA	438,7	54,7	493,3	(95,9)	110,0	14,2	479,1	63,6	87,3	11,9
(+) Resultado neto de subsidiarias	296,9	78,0	374,9	63,5	50,8	114,4	260,5	27,5	26,8	16,7
(+) Intereses en CMV	34,0	-	34,0	63,4	-	63,4	(29,3)	46,6	59,0	19,9
EBITDA Ajustado	769,6	132,6	902,2	31,1	160,9	191,9	710,3	137,7	173,0	48,5

Apertura por línea de negocios

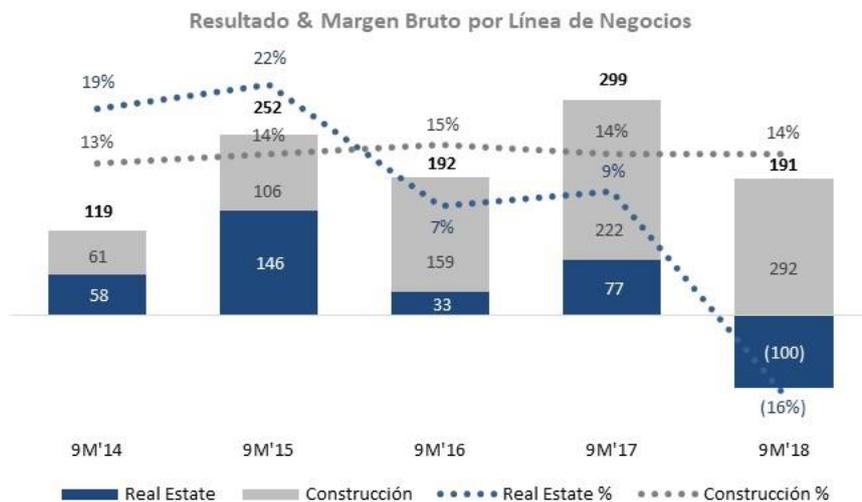
La línea de negocios de Construcción aumentó un 30% en comparación con 2017, en línea con la inflación promedio del período y a pesar de la sólida facturación de ese año. Al comparar con el promedio de 2014-2016 los ingresos aumentaron 28% en términos reales (i.e, ajustando por inflación).

Para el caso de Real Estate, los ingresos por venta obtenidos en el período de nueve meses disminuyeron 27% comparado con el mismo período del año anterior, producto de la disminución en el volumen de entrega de unidades, tal como estaba previsto en nuestro plan de negocios. Durante el período de nueve meses en 2017 entregamos más de 210 unidades de Astor Núñez y la primera etapa de nuestro proyecto en Uruguay Forum Puerto del Buceo.



El Resultado bruto a nivel consolidado disminuyó 36% vs el mismo período del año anterior, afectado principalmente por el ya mencionado deterioro de inventarios en el proyecto Metra Puerto Norte.

La línea de Construcción alcanzó un Resultado bruto de \$ 292M en el período de nueve meses, ubicándose un 31% por encima del mismo período el año anterior y obteniendo un margen del 13,8%. Tal como se expone en la siguiente sección, los ingresos provienen de más de 15 proyectos en *backlog*, en su mayoría contratos privados (cerca del 80% de total de ingresos).

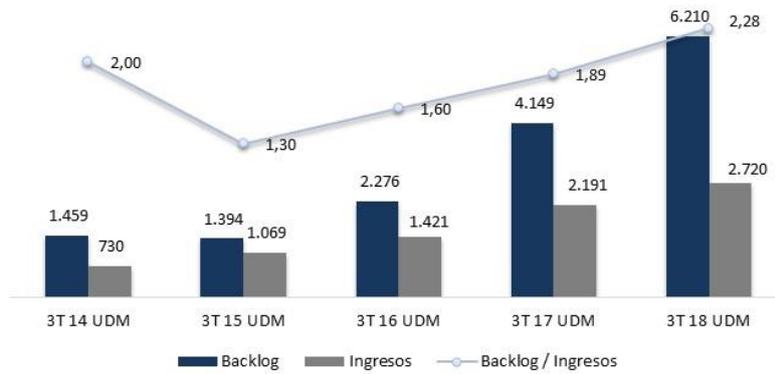


Construcción

Apertura del *backlog*

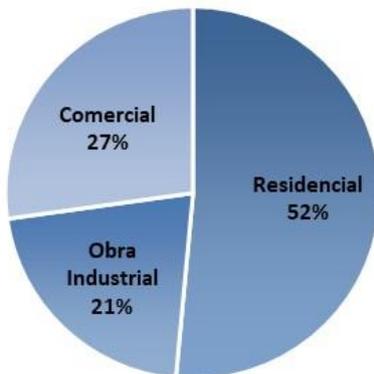
La Compañía tiene aproximadamente \$ 6,2B en *backlog*, o 2x el ingreso de los últimos 12 meses en términos reales. El *backlog* se incrementó recientemente como consecuencia de la firma de un nuevo contrato por \$ 1,0B para la construcción de una nueva terminal de pasajeros en el aeropuerto de Ezeiza, que se suma a otros dos contratos firmados recientemente con Consultatio y Swiss Medical por \$ 752M y \$ 84M, respectivamente. El *backlog* muestra asimismo una baja concentración, ya que está compuesto por más de 15 proyectos, donde ninguno de ellos representa más del 18% del total.

Evolución de los Ingresos y el Backlog

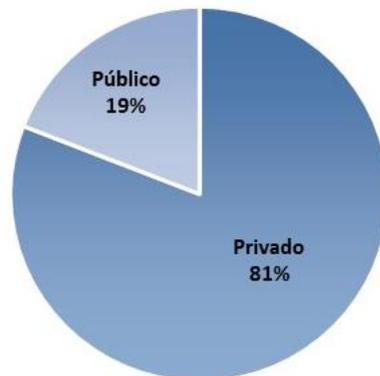


El *backlog* de Construcción está principalmente conformado por proyectos privados de real estate, tanto residenciales como comerciales, tales como Concepción Live Art Work, Hotel IQ SLS, OM Recoleta, Oceana y Terminal de Ezeiza (último contrato firmado). Cabe observar que menos del 20% del total de *backlog* proviene de proyectos públicos, como son Nucleoeléctrica Argentina y CNEA (Comisión Nacional de Energía Atómica). Estos últimos proyectos reflejan las capacidades de desarrollo que el equipo de *management* de Caputo ha adquirido a lo largo de los últimos años.

Backlog por tipo de proyecto



Backlog por tipo de contrato



Proyectos en desarrollo

PROYECTO	COMITENTE	TIPO	ARS M	PROGRESO
Concepción Live Art Work	Privado	Residencial	1.127,6	18,5%
Terminal Ezeiza - AA2000 (1)	Privado	Comercial	1.027,9	0,4%
Oceana Puerto Madero (1)	Privado	Residencial	752,3	2,3%
CNEA - Reactor	Público	Obra Industrial	665,1	51,1%
OM Recoleta	Privado	Residencial	588,0	19,2%
Sanatorio Itoiz	Privado	Comercial	536,0	14,9%
Nucleoeléctrica Argentina (N.A.S.A)	Público	Obra Industrial	511,0	37,3%
Hotel IQ - SLS Lux	Privado	Residencial	352,0	68,7%
The Link Towers	Privado	Residencial	141,8	66,6%
Axion Energy Refinery	Privado	Obra Industrial	115,3	88,2%
Harbour Tower	Privado	Residencial	110,2	68,4%
Swiss Medical Nordelta (1)	Privado	Comercial	84,4	1,6%
OM Botánico	Privado	Residencial	78,7	20,3%
Al Río Tower 1	Privado	Residencial	44,2	88,6%
Conseccionaria Lexus	Privado	Comercial	40,2	41,3%
Toyota Argentina	Privado	Obra Industrial	13,0	73,4%
Otros	n/a	n/a	22,7	n/a
TOTAL			6.210,5	

(*) Todos los contratos son ajustados periódicamente por la evolución de índices de costos relevantes. Las cifras están calculadas a valores de fin de período.

(1) Contratos firmados recientemente.

Real Estate

Información Operativa y Financiera por proyecto

En esta sección presentamos información detallada acerca de ventas, cobranzas, costos de construcción y utilidad bruta esperada para todos los proyectos residenciales en desarrollo de TGLT. Las cifras se muestran en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Al igual que en reportes anteriores, presentamos el inventario y el costo de mercadería vendida netos de intereses capitalizados. De acuerdo con las NIIF, los costos financieros directamente relacionados con la construcción de los proyectos se capitalizan y se contabilizan en resultados a través del CMV, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA.

	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN Las Rías (b)	AST	MPN	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
VENTAS										
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS										
En el trimestre terminado el 30.09.2018	-	2	-	-	25	11	2	40	(25)	15
En el trimestre terminado el 30.09.2017	-	20	-	-	2	28	1	51	(2)	49
En el acumulado anual terminado el 30.09.2018	-	6	-	1	30	47	2	86	(30)	56
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	1	42	-	4	5	77	8	137	(5)	132
Acumulado al 30.09.2018	154	275	210	298	345	291	184	1.757	(345)	1.412
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	82%	100%	100%	75%	67%	86%	73%	(75%)	86%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)										
(2.a) Valor total lanzado	1.126,2	5.857,6	395,9	591,1	1.630,7	1.895,4	486,9	11.983,8	(1.630,7)	10.353,1
(2.b) Valor total lanzado (sumando costo financiero)	1.139,5	6.208,7	399,6	641,6	1.630,7	2.084,5	568,7	12.673,3	(1.630,7)	11.042,6
(2.c) Valor total proyecto	1.126,2	5.857,6	395,9	591,1	3.560,6	1.895,4	486,9	13.913,6	(3.560,6)	10.353,1
(2.d) Valor total proyecto (sumando costo financiero)	1.139,5	6.208,7	399,6	641,6	3.560,6	2.084,5	568,7	14.603,1	(3.560,6)	11.042,6
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	46%	100%	100%	86%	(46%)	100%
(3) VENTAS ASEGURADAS										
En el trimestre terminado el 30.09.2018	0,9	38,2	1,0	5,7	154,4	48,2	5,6	254,1	(154,4)	99,7
En el trimestre terminado el 30.09.2017	-	234,2	-	1,2	6,8	76,0	2,5	320,8	(6,8)	313,9
En el acumulado anual terminado el 30.09.2018	8,6	721,6	1,6	15,7	166,8	220,8	5,6	1.140,7	(166,8)	973,9
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	8,7	651,7	-	20,6	15,4	225,1	32,7	954,2	(15,4)	938,7
Acumulado al 30.09.2018	1.110,4	4.415,4	395,0	577,1	885,4	987,8	353,2	8.724,3	(885,4)	7.838,9
Acumulado al 30.09.2018 (sumando costo financiero)	1.123,7	4.766,5	398,7	627,6	885,4	1.176,9	435,0	9.413,8	(885,4)	8.528,4
Porcentaje sobre VPV lanzado	99%	75%	100%	98%	54%	52%	73%	73%	(54%)	76%
(4) ANTIPOPOS DE CLIENTES (c)										
En el trimestre terminado el 30.09.2018	(0,2)	(389,5)	(4,9)	(27,0)	152,2	92,8	(1,4)	(178,1)	(152,2)	(330,2)
En el trimestre terminado el 30.09.2017	(16,7)	(190,9)	(5,7)	(54,6)	(7,1)	46,6	10,5	(217,9)	7,1	(210,7)
En el acumulado anual terminado el 30.09.2018	(32,7)	(9,7)	(11,9)	(106,3)	175,1	281,6	(146,1)	150,1	(175,1)	(25,1)
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	(63,1)	(587,9)	(9,6)	(288,8)	36,8	147,0	40,1	(725,3)	(36,8)	(762,2)
Acumulado al 30.09.2018	2,8	1.702,5	10,8	5,8	637,3	574,8	87,7	3.021,6	(637,3)	2.384,4
Acumulado al 30.09.2018 (sumando costo financiero)	3,2	2.012,9	13,4	7,8	637,3	764,0	159,8	3.598,4	(637,3)	2.961,1
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS										
(5.a) En el trimestre terminado el 30.09.2018	0,9	370,6	1,0	20,5	-	-	37,0	429,9	-	429,9
(5.b) En el trimestre terminado el 30.09.2017	0,0	293,0	(0,0)	54,8	-	-	-	347,8	-	347,8
En el acumulado anual terminado el 30.09.2018	32,5	418,3	10,8	136,9	-	-	55,6	654,1	-	654,1
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	71,5	1.172,2	2,5	279,6	-	-	-	1.525,8	-	1.525,8
Acumulado al 30.09.2018 (sumando costo financiero)	1.122,9	2.503,0	371,5	619,1	-	-	55,6	4.672,1	-	4.672,1
(6) CRÉDITOS POR VENTAS										
Acumulado al 30.09.2018	6,4	19,8	0,3	2,2	-	-	26,1	54,8	-	54,8
Acumulado al 30.09.2017	1,7	31,9	0,0	0,0	-	-	-	33,6	-	33,6
SALDO A COBRAR (d)										
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	4,0	270,5	14,1	2,8	248,1	412,9	245,7	1.198,1	(248,1)	950,0
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	19,8	1.712,6	15,0	16,9	993,4	1.320,5	379,4	4.457,6	(993,4)	3.464,2
Por valor total = (2.b - 4 - 5 + 6)	19,8	1.712,6	15,0	16,9	2.923,3	1.320,5	379,4	6.387,4	(2.923,3)	3.464,2

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

b) Información de Venice al 100%. Participación de TGLT en el proyecto es 50%.

c) Valores negativos por la entrega de unidades.

d) El saldo a cobrar se calcula en base al costo.

	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN Las Rías (a)	AST	MPN	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
INVENTARIO										
(7) INVENTARIO										
Variación al 30.09.2018 (trimestral)	1,9	(193,6)	1,7	(18,2)	118,4	106,0	12,9	29,1	(118,4)	(89,3)
Variación al 30.09.2018 (acumulado anual)	(6,8)	404,8	0,2	(101,1)	401,8	245,6	(126,3)	818,1	(401,8)	416,4
Acumulado al 30.09.2018	16,3	2.658,2	23,8	0,5	1.117,2	410,4	130,7	4.357,0	(1.117,2)	3.239,8
Acumulado al 30.09.2018 (sumando costo financiero)	16,7	2.968,7	26,4	2,5	1.117,2	599,5	202,9	4.933,8	(1.117,2)	3.816,6
Acumulado al 30.06.2018 (sumando costo financiero)	14,8	3.162,3	24,7	20,7	998,8	493,5	190,0	4.904,7	(998,8)	3.905,9
Acumulado al 31.12.2017 (sumando costo financiero)	23,5	2.563,9	26,2	103,6	715,4	353,9	329,1	4.115,6	(715,4)	3.400,3
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA										
(8.a) En el trimestre terminado el 30.09.2018	(2,6)	388,1	1,1	19,8	-	-	42,5	448,9	-	448,9
(8.b) En el trimestre terminado el 30.09.2017	0,0	301,6	-	53,7	-	-	-	355,3	-	355,3
(8.d) En el acumulado anual terminado el 30.09.2018	40,3	437,3	11,9	133,2	-	-	65,9	688,5	-	688,5
(8.e) En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	95,7	1.046,4	2,2	260,5	-	-	-	1.404,8	-	1.404,8
Acumulado al 30.09.2018	920,7	2.154,4	335,1	584,0	-	-	185,3	4.179,6	-	4.179,6
(9) PRESUPUESTO DE OBRA										
(9.a) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	849,5	5.426,0	313,7	506,7	1.267,6	1.947,6	624,0	10.935,0	(1.267,6)	9.667,4
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (sumando costo financiero)	946,3	5.508,8	363,5	605,4	1.636,9	1.991,5	721,8	11.774,2	(1.636,9)	10.137,3
(9.c) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	849,5	5.426,0	313,7	506,7	2.462,2	1.947,6	624,0	12.129,6	(2.462,2)	9.667,4
(9.d) Presupuesto total de obra (sumando costo financiero)	946,3	5.508,8	363,5	605,4	2.831,5	1.991,5	721,8	12.968,8	(2.831,5)	10.137,3
PRESUPUESTO A EJECUTAR										
Sobre obra lanzada = (9.b - 8 - 7)	8,9	385,8	2,0	18,9	519,8	1.391,9	333,7	2.660,9	(519,8)	2.141,1
Sobre total obra = (9.d - 8 - 7)	8,9	385,8	2,0	18,9	1.714,4	1.391,9	333,7	3.855,5	(1.714,4)	2.141,1
MARGEN BRUTO ESPERADO										
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.b - 9.a)	290,0	782,7	85,9	134,9	363,1	136,9	(55,2)	1.738,3	(363,1)	1.375,2
Porcentaje de VPV lanzado	25,5%	12,6%	21,5%	21,0%	22,3%	6,6%	(9,7%)	14%	(22,3%)	12%
Proyecto lanzado (2.b - 9.b)	193,3	699,8	36,1	36,2	(6,2)	93,0	(153,1)	899,1	6,2	905,3
Porcentaje de VPV lanzado	17,0%	11,3%	9,0%	5,6%	(0,4%)	4,5%	(26,9%)	7% (b)	0,4%	8% (b)
Total proyecto (neto de intereses) (2.d - 9.c)	290,0	782,7	85,9	134,9	1.098,4	136,9	(55,2)	2.473,5	(1.098,4)	1.375,2
Porcentaje de VPV total	25,5%	12,6%	21,5%	21,0%	30,8%	6,6%	(9,7%)	17%	(30,8%)	12%
Total proyecto (2.d - 9.d)	193,3	699,8	36,1	36,2	729,0	93,0	(153,1)	1.634,3	(729,0)	905,3
Porcentaje de VPV total	17,0%	11,3%	9,0%	5,6%	20,5%	4,5%	(26,9%)	11%	(20,5%)	8%

a) Información de Venice al 100%. Participación de TGLT en el proyecto es 50%.

Además de los proyectos detallados en la tabla anterior, TGLT posee un banco de tierra con potencial para desarrollar más de 215.000 metros cuadrados vendibles, que incluyen el masterplan Brisario y Venice, proyecto en la ciudad de Tigre en el cual participamos con un 50% (100.000 metros cuadrados vendibles ponderados por participación). Adicionalmente, la compañía tiene un 50% de participación en el proyecto Catalinas (33.000 metros cuadrados vendibles), 25% en el proyecto Dos Plaza (34.800 metros cuadrados vendibles) y 20% en el proyecto OM Recoleta (25.792 metros cuadrados vendibles).

Proyectos en desarrollo

Forum Alcorta

- Todos los departamentos están vendidos y fueron entregados a los clientes, quedando sólo 12 cocheras en stock. Adicionalmente, 42 escrituras de la Torre UNO ya han sido firmadas.
- Estamos esperando las aprobaciones finales por parte de la municipalidad para comenzar con la firma de escrituras de las Torres DOS y BARRA.



Forum Puerto del Buceo

- La entrega de unidades de la Etapa 1 sigue adelante, con 148 unidades entregadas (85% del total). La construcción de la última etapa está próxima a finalizar y ya se han entregado 32 unidades al 30 de septiembre (19% del total).
- Al 30 de septiembre, 275 unidades han sido vendidas, lo que representa el 81% del total de unidades.
- Los espacios comunes como el gimnasio, piscina y la sala de juegos infantiles ya están disponibles para su uso, mientras que los espacios gourmet van a estar disponibles durante noviembre.



Astor Palermo

- Se esperan los permisos finales de la Municipalidad para comenzar con la firma de las escrituras a nuestros clientes.
- La construcción del proyecto ha finalizado y todos los departamentos fueron vendidos, quedando sólo 3 unidades de canjes con proveedores pendientes de entrega.



Astor Núñez

- La construcción de la torre ha finalizado y sólo quedan pendientes algunos trabajos en espacios comunes. Todas las unidades están vendidas y sólo quedan disponibles para la venta 14 cocheras.



Astor San Telmo

- El 7 de septiembre, la Compañía fue notificada por un juzgado de la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de suspender los trabajos de construcción en Astor San Telmo, producto de un reclamo presentado por una organización local no gubernamental. La Sociedad considera que ha realizado todos los estudios de factibilidad de impacto ambiental, y que ha obtenido todas las aprobaciones pertinentes de las autoridades del gobierno. La Compañía ya ha apelado esta medida y, con fecha 12 de octubre, el juzgado interviniente resolvió modificar los alcances de la medida cautelar dispuesta, ordenando sólo la suspensión parcial de la construcción del edificio y permitiendo continuar con la construcción hasta un determinado límite de altura máxima.



Venice

- La construcción está próxima a su finalización (actualmente 97% de avance) en 4 de los 5 edificios lanzados, mientras que el edificio Falúas está en un 90% de avance. Obras y Sistemas, contratista principal de los primeros cinco edificios, está trabajando con la estructura de hormigón en Goletas II, último edificio en ser lanzado.
- Comenzamos con la construcción del Club House y avanzamos en la ejecución de la estructura de acceso al emprendimiento.
- Al 30 de septiembre, se vendieron 345 unidades sobre un total de 469 unidades lanzadas. TGLT tiene una participación del 50% en el proyecto.



Metra Puerto Norte

- Al 30 de septiembre 20 unidades fueron entregadas, varias de las cuales ya se encuentran ocupadas por sus propietarios.
- Continuamos avanzando con la estructura de hormigón de la Torre 2 y se está trabajando en la mampostería e instalaciones de subsuelos y planta baja.



Otros proyectos en desarrollo

Además de los ya mencionados desarrollos residenciales, la Compañía participa en diferentes proyectos de real estate en conjunto con socios estratégicos.

OM Recoleta

Proyecto residencial premium el cual la Compañía tiene un 20% de participación y actúa también como contratista principal.

OM Recoleta es un edificio de 12 pisos con 25.792 m² vendibles, ubicado en Recoleta, uno de los barrios más lujosos de Buenos Aires, y posee unidades de 1 a 4 habitaciones, como también 511 cocheras.



Dosplaza

Proyecto residencial localizado en Caballito, Buenos Aires, que consiste en dos torres de 33 pisos cada una.

Se han entregado casi todas las unidades de la Torre I, y se comenzó durante el primer trimestre de 2018 con la entrega de unidades de la Torre 2, con 141 unidades entregadas a la fecha.

El proyecto es desarrollado por Desarrollos Caballito S.A., en la cual la Compañía tiene un 25% de participación.

Newbery (ex Pol-Ka Producciones)

Proyecto desarrollado bajo un acuerdo de coinversión con Northbares S.A. (ambos con 50% de participación). El terreno fue adquirido a fines de 2017 y está localizado en los antiguos estudios de la productora Pol-Ka. El precio de adquisición fue de US\$ 8,5M y se pagó íntegramente en abril de 2018. Ambas compañías están actualmente analizando la mejor estrategia comercial para el lanzamiento de este proyecto



Resumen de 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	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.926	48.281
Unidades vendibles	452	154	337
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526	Cocheras: 389	Cocheras: 401
	Guarderías náuticas: 88		
VPV total estimado (millones de \$)	430,1	1.126,2	US\$ 142,5
VPV lanzado (millones de \$)	430,1	1.126,2	US\$ 142,5
Superficie Vendida al 30/09/18 (m2)	52.639	39.926	38.697
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	80%
Unidades Vendidas al 30/09/18	452	154	275
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	82%
Otras Unidades Vendidas al 30/09/18	Cocheras: 526	Cocheras: 377	Cocheras: 328
	Guarderías náuticas: 88		
Ventas Aseguradas al 30/09/18 (millones de \$)	430,1	1.110,4	US\$ 107,4
<i>% del total lanzado</i>	100%	99%	75%
Ventas Aseguradas durante 2018 (millones de \$)	-	8,6	US\$ 17,6
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	92%
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	100%	99%	94%
Etapa	Terminado	Entrega	En construcción Entrega - Etapa 2

2. Astor

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Ciudad de 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)	14.759	20.368	28.464
Unidades vendibles	210	298	435
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188	Cocheras residenciales: 273	Cocheras: 301
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
VPV total estimado (millones de \$)	395,9	591,1	1.895,4
VPV lanzado (millones de \$)	395,9	591,1	1.895,4
Superficie Vendida al 30/09/18 (m2)	14.759	20.368	18.297
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	64%
Unidades Vendidas al 30/09/18	210	298	291
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	67%
Otras Unidades Vendidas al 30/09/18	Cocheras residenciales: 187	Cocheras residenciales: 259	Cocheras: 203
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
Ventas Aseguradas al 30/09/18 (millones de \$)	395,0	577,1	987,8
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	52%
Ventas Aseguradas durante 2018 (millones de \$)	1,6	15,7	220,8
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, exl. Terreno)	99%	96%	11%
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	99%	97%	23%
Etapa	Terminado	Terminado	En construcción

3. Masterplans and Metra

Proyecto	Metra Puerto Norte	Venice (1)
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Alto/Medio-Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Costero	Costero
Año de adquisición	2011	2007
Terreno (m2)	2.457	64.455
Superficie vendible (m2)	11.287	52.773
Unidades vendibles	214	757
Otras unidades vendibles	Cocheras: 141	Cocheras: 527
		Guarderías náuticas y marinas: 38
VPV total estimado (millones de \$)	486,9	3.560,6
VPV lanzado (millones de \$)	486,9	1.630,7
Superficie Vendida al 30/09/18 (m2)	9.535	24.077
<i>% del total lanzado</i>	84%	76%
Unidades Vendidas al 30/09/18	184	345
<i>% del total lanzado</i>	86%	75%
Otras Unidades Vendidas al 30/09/18	Cocheras: 141	Cocheras: 317
		Guarderías náuticas y marinas: 17
Ventas Aseguradas al 30/09/18 (millones de \$)	353,2	885,4
<i>% del total lanzado</i>	73%	54%
Ventas Aseguradas durante 2018 (millones de \$)	5,6	166,8
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	53%	66%
Avance de construcción al 30/09/18 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	53%	66%
Etapa	En construcción Entrega - Etapa 1	En construcción Etapa 1

(1) Información relacionada con Venice se expone al 100%. La participación de TGLT S.A. es del 50% y no consolida Marina Río Luján (empresa que lleva a cabo el desarrollo del proyecto) en sus Estados Financieros.

Estados Financieros

Estado de Resultados Consolidado

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)	9M'18	9M'17	3T'18	3T'17
Ingresos ordinarios	2.733,6	851,0	1.156,2	204,1
Costo de mercadería vendida	(2.542,4)	(774,4)	(1.109,8)	(184,0)
Resultado bruto	191,2	76,7	46,4	20,1
Gastos de comercialización	(151,4)	(96,0)	(45,0)	(47,6)
Gastos de administración	(333,3)	(130,7)	(139,4)	(67,2)
Otros gastos operativos	(554,3)	(54,7)	(78,9)	(11,7)
Otros gastos	(13,2)	(0,4)	(4,9)	(0,1)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	1.257,3	47,5	344,8	12,4
Venta de propiedades de inversión	-	43,6	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	76,6	8,5	(2,1)	5,2
Resultado operativo	473,0	(105,6)	121,0	(88,9)
Resultado Financiero	(3.255,0)	(163,5)	(1.909,4)	(124,5)
Resultado por Inversiones en sociedades	374,9	-	212,1	-
Resultado antes de impuestos	(2.407,1)	(269,1)	(1.576,4)	(213,4)
Impuesto a las ganancias	852,5	75,4	516,7	59,0
Resultado del período	(1.554,7)	(193,6)	(1.059,7)	(154,3)
Efecto de transacción	(108,0)	(4,6)	(63,7)	(2,4)
Resultado integral Total del periodo	(1.662,7)	(198,3)	(1.123,4)	(156,7)
Resultado atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(1.632,6)	(205,2)	(1.074,1)	(158,4)
Participaciones no controladoras	77,9	11,6	14,4	4,1
Resultado integral total del periodo atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(1.740,6)	(209,9)	(1.137,8)	(160,8)
Participaciones no controladoras	77,9	11,6	14,4	4,1
Resultado por acción ordinaria				
Básico	(22,68)	(2,92)	(15,27)	(2,25)
Diluido	(2,98)	(1,47)	(1,38)	(0,80)

Estado de Situación Financiera Consolidado

(Todas las cifras en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario)	Sep 30, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
ACTIVO			
Propiedades, planta y equipo	42,1	1,4	8,3
Activos intangibles	32,9	0,6	1,0
Propiedades de inversión	1.872,8	15,8	876,6
Inversiones en sociedades	1.971,4	262,4	-
Plusvalía	716,2	-	80,8
Inventarios	779,6	929,7	1.680,2
Activos por impuestos	804,9	84,8	75,7
Otros créditos	204,4	151,4	42,8
Créditos con partes relacionadas	40,1	-	-
Créditos por ventas	89,9	-	-
Total del activo no corriente	6.554,2	1.446,1	2.765,4
Activos del contrato	2,9	-	-
Inventarios	3.108,2	1.752,4	1.786,4
Otros Activos	-	27,0	24,8
Activos destinados a la venta	-	73,3	-
Otros créditos	745,6	274,3	282,6
Créditos con partes relacionadas	477,7	204,4	6,4
Créditos por ventas	1.073,3	10,0	24,0
Otros activos financieros	-	0,2	-
Efectivo y equivalentes	212,0	1.803,7	84,3
Total del activo corriente	5.619,8	4.145,4	2.208,5
Total del activo	12.174,0	5.591,5	4.973,9
PASIVO			
Pasivos por impuestos diferidos	4,3	115,5	223,1
Otras cuentas por pagar	1.041,7	22,5	48,2
Saldos con partes relacionadas	1,8	-	-
Pasivos por contratos	1.687,8	733,1	1.121,7
Préstamos	4.614,1	1.667,6	123,6
Otras cargas fiscales	9,9	12,2	3,5
Deudas comerciales	16,2	22,0	2,4
Total del pasivo no corriente	7.375,6	2.572,9	1.522,5
Pasivos por impuestos	-	-	4,1
Provisiones	153,5	47,3	7,6
Otras cuentas por pagar	1.253,9	40,4	50,8
Pasivos por contratos	2.607,1	1.661,9	1.752,1
Deuda con partes relacionadas	11,3	0,3	25,6
Préstamos	1.534,5	645,1	594,6
Otras cargas fiscales	126,4	18,5	74,9
Remuneraciones y cargas sociales	74,4	25,0	15,0
Deudas comerciales	845,0	130,9	525,1
Total del pasivo corriente	6.606,3	2.569,4	3.049,9
Total del pasivo	13.981,9	5.142,4	4.572,4
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.866,9)	449,1	147,7
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	59,0	-	253,7
Total del patrimonio neto	(1.807,9)	449,1	401,4
Total del patrimonio neto y del pasivo	12.174,0	5.591,5	4.973,9

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado (líneas seleccionadas)

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

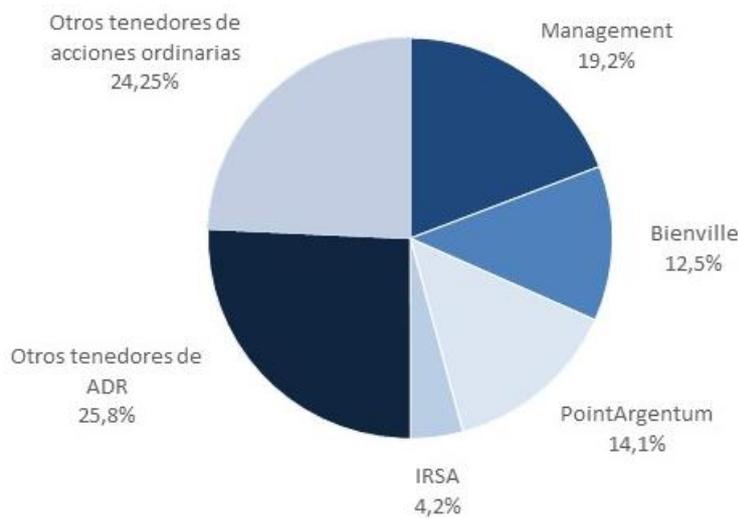
Variaciones del efectivo	9M'18	9M'17	3T'18	3T'17
Efectivo al inicio del ejercicio	1.800,0	81,1	-	-
Efectivo al cierre del ejercicio	212,0	2.075,2	(671,7)	1.951,6
Cambios neto del efectivo	(1.588,0)	1.994,1	(671,7)	1.951,6
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	(1.554,7)	(193,6)	(1.065,2)	(154,3)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas				
Impuesto a las Ganancias	(852,5)	(75,4)	(516,7)	(59,0)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	7,1	2,1	2,5	0,7
Deterioros de plusvalías	-	54,7	-	11,7
Amortizaciones activos intangibles	13,2	0,4	4,9	0,1
Depreciación de propiedades de inversión en alquiler	0,7	-	0,2	-
Otros gastos	552,9	-	78,5	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	3.194,0	-	1.666,1	(50,6)
Resultado por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(15,9)	-	-	-
Resultado por inversiones en sociedades	(374,9)	-	(206,6)	-
Resultado por venta de otros activos	(97,7)	(43,6)	-	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(1.257,3)	(47,4)	(344,8)	(12,4)
Cobros por venta de propiedades, plata y equipo	-	(0,1)	-	(0,1)
Efecto de la conversión de estados financieros	(108,0)	(4,6)	(63,7)	(2,4)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,0)
Cambios en activos y pasivos operativos				
Créditos por ventas	(484,7)	8,0	(52,5)	15,3
Otros créditos	(190,2)	(70,0)	(104,9)	0,3
Créditos con partes relacionadas	(371,8)	(0,4)	(55,5)	(0,1)
Inventarios	(1.325,7)	181,1	(834,8)	(65,2)
Activos y pasivos por impuestos	(120,6)	(7,4)	(34,5)	(2,7)
Activos del contrato	(2,9)	(245,9)	(2,3)	(245,9)
Activos destinados a la venta	73,3	-	-	-
Deudas comerciales	393,3	(36,2)	168,1	(21,0)
Remuneraciones y cargas sociales	20,7	(4,7)	15,0	(3,5)
Otras cargas fiscales	43,6	(36,1)	28,9	(60,0)
Deudas con partes relacionadas	11,2	(33,1)	(36,9)	(36,7)
Pasivos por contratos	1.055,8	-	588,7	262,4
Provisiones	(8,8)	9,9	3,4	11,3
Otras cuentas por pagar	1.053,7	(37,3)	676,2	(47,5)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(345,9)	(583,5)	(86,0)	(461,0)
Actividades de inversión				
Inversiones no consideradas efectivo	3,7	(0,3)	5,8	(0,1)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(4,2)	(17,1)	(3,1)	(17,1)
Cobro por venta de activos	136,4	-	-	(71,5)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(21,3)	(0,4)	(5,0)	(0,2)
Pagos por compras de sociedades	(990,5)	-	346,0	-
Dividendos en asociadas	28,7	-	6,0	-
Aumento de la participación no controladora en sociedades	100,2	-	-	-
Aportes en asociadas	(295,8)	-	(295,6)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1.043,4)	2,4	53,8	(68,8)
Actividades de financiación				
Aumento de préstamos	595,3	1.617,9	154,6	1.524,1
Disminución participación no controladoras	(292,5)	(0,1)	(292,5)	-
Transacciones entre accionistas	(501,5)	0,1	(501,5)	-
Cambio de tenencia accionaria	-	957,3	-	957,2
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(198,6)	2.575,2	(639,4)	2.481,4

Evolución de la acción desde la Oferta Pública y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró a \$9,15 por acción a la fecha de este informe.



Hay 71.993.485 de acciones circulantes, de las cuales 33,3% pertenecen al Management de TGLT y PointArgentum.



<i>Total Free Float</i>	66,7%
-------------------------	-------

Acerca de TGLT. TGLT S.A. (BYMA: TGLT, USOTC: TGLTY), fundada en 2005 y con su sede central en Buenos Aires, Argentina, opera como una desarrolladora inmobiliaria residencial 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 controlada de capital de trabajo en cada momento. Mediante la fusión con Caputo S.A.I.C. y F., TGLT busca no sólo incorporar una fuente recurrente de ingresos sino también mejorar sus capacidades de construcción y capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos. Además, la entidad combinada está posicionada de forma excepcional para aprovechar las potenciales oportunidades provenientes del segmento de grandes obras de infraestructura, incluyendo inversiones en futuros Proyectos de Participación Público-Privada.