

## Contacto RI

Alberto López Gaffney  
CFO Responsable de Relaciones  
con el Mercado

inversores@tgl.com  
0800-888-8458

Sitio RI  
www.tgl.com/ir

## Conference Call

14 de noviembre de 2017

13 p.m. Buenos Aires  
11 a.m. NY  
Argentina: 0800-444-2930  
US: +1 (844)-889-4325  
Conference ID: TGLT  
Replay: +1 (412)-317-0088  
Código: 10112734  
(finaliza: 24 de noviembre,  
2017)

Buenos Aires, 13 de noviembre de 2017 - TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; USOTC: TGLTY) informó hoy los resultados financieros del período finalizado el 30 de septiembre de 2017. Salvo 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.

## Destacados:

### ▪ **Compra de terrenos en Catalinas Norte**

El 26 de octubre, TGLT resultó ganador en la Subasta Pública llevada adelante por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), adquiriendo el lote 4 de Catalinas Norte II, un terreno de 3.200 metros cuadrados en la zona de Catalinas Norte, por un monto total de US\$40,5 millones.

Esta transacción es la primera luego de la emisión del Bono Convertible, y representa una oportunidad única para que la compañía ingrese al mercado de real estate de Catalinas. Este terreno, el cual puede ser utilizado tanto para desarrollos comerciales como residenciales, está ubicado en uno de los sub-mercados más interesantes de Buenos Aires, donde se llevarán a cabo diversos desarrollos inmobiliarios en los próximos años y que resultará beneficiado por las iniciativas que el Gobierno está impulsando en el área, incluyendo el proyecto *Paseo del Bajo*.

### ▪ **Capitalización del Bono Convertible**

Durante este trimestre registramos la emisión del Bono Convertible por US\$150 millones (anunciado en nuestro Informe de Resultados anterior) en nuestros Estados Contables. La opción de conversión prevista en el mismo le permitió a la compañía registrar un 36,6% del monto total, US\$52,2 millones (neto de gastos de emisión), como patrimonio neto, fortaleciendo así nuestra estructura de capital.

### ▪ **Ajustes de resultados no recurrentes en nuestros Estados Financieros**

Durante este período registramos pérdidas que no implicaron movimientos de efectivo por \$60 millones en nuestro Estado de Resultados. Estos ajustes incluyen un aumento en la provisión por litigios, cargos a resultado de honorarios de consultoría correspondientes a esfuerzos de capitalización previos y amortización de llave de negocios relacionada a proyectos residenciales cercanos a su finalización, entre otros.

### ▪ **Impacto financiero del Bono Convertible**

En este trimestre registramos un aumento en los cargos de intereses como consecuencia de la emisión del Convertible, a la vez que registramos un resultado por tenencia negativo de \$33,7 millones como consecuencia de su denominación en dólares estadounidenses.

## Tabla de contenidos

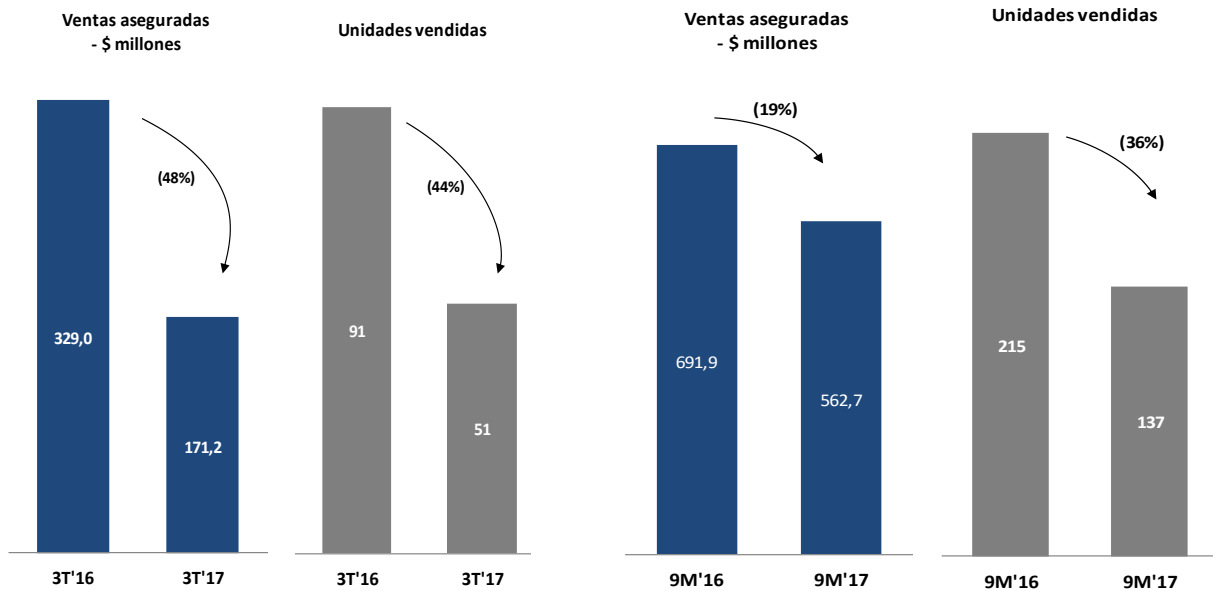
Desempeño operativo .....	3
Desempeño financiero.....	6
Proyectos en desarrollo .....	10
Estados contables.....	15
Evolución de la acción desde la Oferta Publica y principales accionistas .....	17

**Desempeño operativo**

**Ventas aseguradas**

Las ventas en el tercer trimestre alcanzaron los \$171 millones, un 59% menos que en el mismo período del año anterior, totalizando \$563 millones en el acumulado de nueve meses, un 19% menos que en 2016.

Tal como anticipamos en el informe anterior, luego de asegurarnos el ingreso del flujo proveniente del Bono Convertible, ajustamos nuestra estrategia comercial y decidimos incrementar los precios entre un 10% y un 15% en la mayoría de los proyectos, con el objetivo de maximizar la creación de valor de nuestro portfolio actual y ampliar nuestros márgenes, dado el atractivo dinamismo que está empezando a evidenciarse en el mercado local. Monitoreamos permanentemente la competencia así como otras variables claves de mercado, buscando el equilibrio justo entre protección de márgenes y generación de caja. Continuaremos haciéndolo a medida que el mercado de real estate residencial continúe recuperándose gracias al incipiente pero sostenido crecimiento de los préstamos hipotecarios.



**Información operativa adicional**

En esta sección presentamos información detallada sobre ventas, cobranzas, costos de construcción y ganancia bruta esperada para todos nuestros proyectos. Las cifras están en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Como en informes anteriores, presentamos inventario y costo de mercaderías vendidas (CMV) 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.

	FPN	FFA	FPB (a)	ASP	ASN	VEN	AST	Others (b)	TOTAL
<b>VENTAS</b>									
<b>(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS</b>									
En el trimestre terminado el 30.09.2017	-	-	20	-	-	2	28	1	51
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	3	10	1	6	-	59	12	91
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	-	1	42	-	4	5	77	8	137
En el acumulado anual terminado el 30.09.2016	-	7	17	5	45	31	95	15	215
Acumulado al 30.09.2017	452	154	267	208	297	320	238	289	2.225
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	79%	99%	100%	50%	55%	38%	75%
<b>(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)</b>									
(2.a) Valor total lanzado	430,3	1.124,8	2.518,6	394,0	591,9	1.326,6	1.408,8	2.072,4	9.867,4
(2.b) Valor total proyecto	430,3	1.124,8	2.518,6	394,0	591,9	2.637,0	1.408,8	7.671,1	16.776,6
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	27%	59%
<b>(3) VENTAS ASEGURADAS</b>									
En el trimestre terminado el 30.09.2017	-	-	84,6	-	1,2	6,8	76,0	2,5	171,2
En el trimestre terminado el 30.09.2016	-	11,9	88,8	15,0	26,6	-	162,3	24,4	329,0
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	0,4	8,7	259,9	-	20,6	15,4	225,1	32,7	562,7
En el acumulado anual terminado el 30.09.2016	-	74,6	141,8	21,7	137,4	68,6	215,7	32,0	691,9
Acumulado al 30.09.2017	430,3	1.108,3	1.719,5	377,7	568,0	615,5	583,2	712,9	6.115,4
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	99%	68%	96%	96%	46%	41%	58%	62%
<b>(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (c)</b>									
En el trimestre terminado el 30.09.2017	(1,8)	(16,7)	(32,2)	(5,7)	(54,6)	(7,1)	46,6	8,2	(63,2)
En el trimestre terminado el 30.09.2016	(4,4)	(25,7)	71,3	(2,1)	17,1	20,3	158,1	12,1	246,7
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	(1,2)	(63,1)	(174,8)	(9,6)	(288,8)	36,8	147,0	29,7	(323,9)
En el acumulado anual terminado el 30.09.2016	(4,7)	(212,7)	317,1	85,5	130,8	106,5	235,0	61,6	719,1
Acumulado al 30.09.2017	3,5	21,8	958,5	5,6	131,7	430,6	384,5	116,0	2.052,4
Acumulado al 30.09.2017 (sumando canjes)	3,5	21,8	1.237,8	5,6	164,4	446,1	424,3	280,5	2.584,1
<b>(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS</b>									
(5.a) En el trimestre terminado el 30.09.2017	1,0	0,0	145,2	(0,0)	54,8	-	-	3,7	204,7
(5.b) En el trimestre terminado el 30.09.2016	4,3	74,6	-	17,5	15,4	-	-	3,9	115,6
En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	1,0	71,5	486,9	2,5	279,6	-	-	11,1	852,5
En el acumulado anual terminado el 30.09.2016	7,1	345,5	-	29,3	51,1	-	-	14,3	447,4
Acumulado al 30.09.2017	426,8	1.086,4	632,0	360,8	436,3	-	-	-	2.942,2
<b>(6) CRÉDITOS POR VENTAS</b>									
Acumulado al 30.09.2017	0,8	1,7	13,4	0,0	0,0	-	-	0,2	16,1
Acumulado al 30.09.2016	1,4	10,5	-	0,3	9,7	-	-	0,0	21,9
<b>SALDO A COBRAR (d)</b>									
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	0,8	1,8	142,3	11,3	-	184,9	159,0	432,3	932,5
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	0,8	18,3	941,4	27,6	23,8	896,0	984,6	1.791,8	4.684,4
Por valor total = (2.b - 4 - 5 + 6)	0,8	18,3	941,4	27,6	23,8	2.206,5	984,6	7.390,6	11.593,6

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

b) Incluye Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

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

d) 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	Others (a)	TOTAL
<b>INVENTARIO</b>									
<b>(7) INVENTARIO</b>									
Variación al 30.09.2017 (trimestral)	(4,7)	(0,2)	(12,0)	0,4	(49,7)	45,4	95,0	41,9	116,3
Variación al 30.09.2017 (acumulado anual)	(3,8)	(87,2)	(162,6)	(1,2)	(267,3)	172,1	109,3	110,1	(130,5)
Acumulado al 30.09.2017	-	20,1	1.140,6	25,9	120,6	661,5	245,7	590,0	2.804,4
Acumulado al 30.09.2017 (sumando canjes)	-	20,1	1.419,8	25,9	153,3	677,1	285,4	754,5	3.336,1
Acumulado al 30.06.2017 (sumando canjes)	4,7	20,3	1.431,8	25,5	203,0	631,7	190,4	712,6	3.219,8
Acumulado al 31.12.2016 (sumando canjes)	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6
<b>(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA</b>									
(8.a) En el trimestre terminado el 30.09.2017	3,2	0,0	126,5	-	53,7	-	-	0,6	184,0
(8.b) En el trimestre terminado el 30.09.2016	6,4	78,8	-	23,4	13,8	-	-	0,6	123,0
(8.c) En el acumulado anual terminado el 30.09.2017	3,8	95,7	410,5	2,2	260,5	-	-	1,7	774,4
(8.d) En el acumulado anual terminado el 30.09.2016	14,4	308,2	-	34,4	44,5	-	-	3,0	404,5
Acumulado al 30.09.2017	525,4	903,4	410,5	331,5	406,2	-	-	-	2.577,0
<b>(9) PRESUPUESTO DE OBRA</b>									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	525,4	935,6	2.180,3	359,3	558,5	998,8	1.248,9	1.650,9	8.457,8
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	501,8	838,8	2.143,4	309,6	459,8	973,7	1.248,9	1.650,9	8.126,9
(9.c) Presupuesto total de obra	525,4	935,6	2.180,3	359,3	558,5	1.889,5	1.248,9	6.129,0	13.826,6
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	501,8	838,8	2.143,4	309,6	459,8	1.815,1	1.248,9	6.129,0	13.446,4
<b>PRESUPUESTO A EJECUTAR</b>									
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	-	12,1	629,3	2,0	31,7	321,7	963,5	1.299,6	3.259,9
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	-	12,1	629,3	2,0	31,7	1.228,0	963,5	5.569,5	8.436,0
<b>MARGEN BRUTO ESPERADO</b>									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(95,1)	189,2	338,2	34,7	33,3	327,8	159,9	421,5	1.409,6
Porcentaje de VPV lanzado	(22,1%)	16,8%	13,4%	8,8%	5,6%	24,7%	11,3%	20,3%	14% (b)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(71,5)	286,0	375,2	84,4	132,1	352,9	159,9	421,5	1.740,5
Porcentaje de VPV lanzado	(16,6%)	25,4%	14,9%	21,4%	22,3%	26,6%	11,3%	20,3%	18%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(95,1)	189,2	338,2	34,7	33,3	747,5	159,9	1.542,2	2.950,0
Porcentaje de VPV total	(22,1%)	16,8%	13,4%	8,8%	5,6%	28,3%	11,3%	20,1%	18%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(71,5)	286,0	375,2	84,4	132,1	821,9	159,9	1.542,2	3.330,2
Porcentaje de VPV total	(16,6%)	25,4%	14,9%	21,4%	22,3%	31,2%	11,3%	20,1%	20%

a) Incluye Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

b) 16% excluyendo Forum Puerto Norte.

## Desempeño financiero

### Resultado bruto

El resultado bruto del trimestre fue de \$ 20,7 millones y \$ 78,2 millones para el período de nueve meses, impulsado por la entrega de unidades en Astor Núñez y la primera etapa del Forum Puerto del Buceo. Al ajustar el costo de mercadería vendida por los intereses activados en inventario, el resultado bruto aumenta a \$ 32,5 millones en el trimestre, lo que se traduce en un margen del 16%, y \$ 141,6 millones en el período de nueve meses (margen del 17%).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
<b>Resultado bruto</b>				
<b>Ingresos por ventas</b>	<b>204,7</b>	<b>115,6</b>	<b>852,5</b>	<b>447,4</b>
Forum Puerto Norte	1,0	4,3	1,0	7,1
Forum Alcorta	0,0	74,6	71,5	345,5
Astor Núñez	54,8	15,4	279,6	51,1
Astor Palermo	(0,0)	17,5	2,5	29,3
Forum Puerto del Buceo	145,2	-	486,9	14,3
Otro	3,7	3,9	11,1	-
<b>Costo de mercadería vendida</b>	<b>(184,0)</b>	<b>(123,0)</b>	<b>(774,4)</b>	<b>(404,5)</b>
Forum Puerto Norte	(3,2)	(6,4)	(3,8)	(14,4)
Forum Alcorta	(0,0)	(78,8)	(95,7)	(308,2)
Astor Núñez	(53,7)	(13,8)	(260,5)	(44,5)
Astor Palermo	-	(23,4)	(2,2)	(34,4)
Forum Puerto del Buceo	(126,5)	-	(410,5)	(3,0)
Otro	(0,6)	(0,6)	(1,7)	-
<b>Resultado bruto</b>	<b>20,7</b>	<b>(7,4)</b>	<b>78,2</b>	<b>42,8</b>
Form Puerto Norte	(2,2)	(2,1)	(2,8)	(7,2)
Forum Alcorta	(0,0)	(4,2)	(24,2)	37,3
Astor Núñez	1,2	1,6	19,1	6,6
Astor Palermo	(0,0)	(5,9)	0,3	(5,1)
Forum Puerto del Buceo	18,7	-	76,4	11,3
Otro	3,0	3,3	9,3	-
<b>Margen bruto</b>	<b>10%</b>	<b>(6%)</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
<b>(+) Intereses activados</b>	<b>11,8</b>	<b>10,9</b>	<b>63,4</b>	<b>34,4</b>
Forum Puerto Norte	0,1	-	0,2	-
Forum Alcorta	0,0	6,1	9,9	24,4
Astor Núñez	9,5	2,9	46,1	5,6
Astor Palermo	-	-	0,3	4,4
Forum Puerto del Buceo	2,1	1,9	7,0	-
Otro	-	-	-	-
<b>Resultado bruto ajustado</b>	<b>32,5</b>	<b>3,6</b>	<b>141,6</b>	<b>77,2</b>
<b>Margen bruto ajustado</b>	<b>16%</b>	<b>3%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>

## Gastos operativos

Los gastos operativos ajustados totalizaron \$ 49,3 millones en el trimestre y suman \$137,4 millones en el período de nueve meses, lo que representa un aumento del 7% respecto al mismo período del año anterior, muy por debajo de una inflación promedio del 28%. Esta mejora en términos reales es un reflejo de las acciones para aumentar la productividad que se han llevado adelante, y nuevos cambios deberían llegar en el futuro a medida que se avanza con la redefinición de la estructura operativa de la compañía para dar soporte a la ejecución de nuestra estrategia.

Tal como mencionamos previamente, en este trimestre registramos pérdidas que no impactaron en el flujo de caja por un total de \$60 millones, de los cuales \$43,3 millones corresponden a gastos operativos, los cuales se excluyen al analizar esta línea. Dichos ajustes se deben a una postura más conservadora a la hora de calcular la provisión por reclamos judiciales y los honorarios relacionados al proceso de IPO que fueron incurridos en el pasado, los cuales fueron dados de baja en este trimestre dado que la compañía va a incurrir en gastos similares al momento de retomar el proceso de IPO en el NYSE el año siguiente.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
<b>Gastos operativos</b>				
Gastos de comercialización	(33,6)	(28,0)	(79,0)	(70,3)
Gastos de administración	(65,2)	(25,0)	(124,1)	(81,6)
Otros gastos operativos	(11,7)	(10,7)	(54,7)	(10,7)
<b>Gastos operativos</b>	<b>(110,5)</b>	<b>(63,8)</b>	<b>(257,8)</b>	<b>(162,6)</b>
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	6,2	3,2	22,4	23,8
(+) Valor llave	11,7	10,7	54,7	10,7
(+) Ajustes no recurrentes (sin impacto financiero)	43,3	-	43,3	-
<b>Gastos operativos ajustados</b>	<b>(49,3)</b>	<b>(49,9)</b>	<b>(137,4)</b>	<b>(128,1)</b>

## Resultados financieros

El resultado financiero en el trimestre fue negativo por \$140,4 millones, explicado principalmente por (i) \$44,2 millones en intereses devengados a partir de la emisión del Convertible; (ii) \$48,0 millones en pérdidas por diferencias de tipo de cambio, como consecuencia de la depreciación del peso; (iii) un aumento en deudores incobrables por \$10,3 millones y (iv) intereses relacionados a facilidades de pago de impuestos por \$21,6 millones.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado financiero	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
<b>Diferencia de cambio</b>	<b>(48,0)</b>	<b>7,4</b>	<b>(48,4)</b>	<b>4,4</b>
Ingresos por diferencias cambiarias	81,7	15,7	131,3	75,4
Egresos por diferencias cambiarias	(129,6)	(8,2)	(179,7)	(71,0)
<b>Ingresos financieros</b>	<b>9,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>16,6</b>	<b>6,1</b>
Intereses	4,2	0,2	10,9	4,2
Resultado por tenencia de Inversiones Transitorias	5,5	(0,1)	5,5	1,3
Resultado venta inversiones transitorias	0,2	(0,2)	0,2	0,5
Recupero de la provisión	-	-	-	-
Resultado generado por Instrumentos financieros	-	-	-	-
<b>Costos financieros</b>	<b>(82,6)</b>	<b>(27,2)</b>	<b>(127,8)</b>	<b>(72,4)</b>
Intereses	(82,6)	(27,2)	(127,8)	(72,4)
<b>Otras partidas financieras</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(27,4)</b>	<b>(17,9)</b>
Gastos bancarios	(0,5)	(0,4)	(1,4)	(1,9)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	-	-	(1,2)
Valor actual de créditos	0,1	0,3	0,1	(1,1)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(5,1)	(3,7)	(10,8)	(11,8)
Otros créditos incobrables	(10,3)	(0,4)	(11,4)	(2,0)
Resultado por descuento de documentos	(0,1)	-	(0,1)	-
Resultado por tenencia de IT - CF	(3,8)	-	(3,8)	-
<b>Total Resultado financiero</b>	<b>(140,4)</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(187,1)</b>	<b>(79,9)</b>

## Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión

Como se informó en versiones anteriores, una porción del terreno donde se desarrolla el proyecto Venice fue reclasificada como *Propiedad de inversión*, y ahora está valuada a su valor razonable. Durante el trimestre registramos una ganancia de \$12,4 millones, ya que el Peso se depreció durante este período impactando positivamente en la valoración del terreno.

## Resultado neto

El resultado integral neto del trimestre fue una negativo por \$156,7 millones, explicado principalmente por el resultado financiero negativo de \$140,4 y los \$60 millones de ajustes no monetarios explicados arriba.



	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>3T'17</b>	<b>3T'16</b>	<b>9M'17</b>	<b>9M'16</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(213,4)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(269,1)</b>	<b>(105,0)</b>
Impuesto a las ganancias	59,0	(42,0)	75,4	(16,8)
<b>Resultado del período</b>	<b>(154,3)</b>	<b>(43,9)</b>	<b>(193,6)</b>	<b>(121,9)</b>
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(2,4)	(1,9)	(4,6)	(13,1)
<b>Resultado integral total del período</b>	<b>(156,7)</b>	<b>(45,8)</b>	<b>(198,3)</b>	<b>(134,9)</b>

**Flujo de caja, liquidez y deuda**

Luego de la emisión del Bono Convertible, la caja y equivalentes al final del período ascendía a \$2.100 millones, los cuales fueron invertidos en diferentes instrumentos tanto en el mercado local como en el extranjero.

El efectivo generado por las actividades operativas en el trimestre fue negativo por un monto de \$ 410,5 millones, en la medida que la compañía continuó financiando la construcción de sus principales proyectos, como ser Venice, Metra Puerto Norte y la última etapa de Forum Puerto del Buceo.

Lo obtenido mediante el Convertible se destinó también a cancelar deuda financiera más costosa, como son los sobregiros bancarios, y deuda corporativa existente.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>Liquidez &amp; Deuda</b>	<b>3T'17</b>	<b>3T'16</b>	<b>9M'17</b>	<b>9M'16</b>
<b>Caja y equivalentes al inicio del período</b>	<b>123,6</b>	<b>191,4</b>	<b>81,1</b>	<b>92,5</b>
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(410,5)	(50,4)	(583,5)	(148,8)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(68,8)	(48,6)	2,4	(50,4)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	2.430,8	38,5	2.575,2	237,7
<b>Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del periodo</b>	<b>2.075,2</b>	<b>130,9</b>	<b>2.075,2</b>	<b>130,9</b>
En AR\$	25,0	10,8	25,0	10,8
En US\$	2.050,1	120,1	2.050,1	120,1
<b>Deuda</b>	<b>(2.336,0)</b>	<b>(711,6)</b>	<b>(2.336,0)</b>	<b>(711,6)</b>
En AR\$	(282,6)	(372,0)	(282,6)	(372,0)
En US\$	(2.053,5)	(339,6)	(2.053,5)	(339,6)
<b>Efectivo Neto</b>	<b>(260,8)</b>	<b>(580,7)</b>	<b>(260,8)</b>	<b>(580,7)</b>
En AR\$	(257,5)	(361,2)	(257,5)	(361,2)
En US\$	(3,3)	(219,5)	(3,3)	(219,5)

(\*) 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 (\$ 3,4 millones a septiembre 2017 y \$ 3,0 millones a septiembre 2016).

## Proyectos en desarrollo

**Forum Alcorta**

- Al 30 de septiembre de 2017, la totalidad de las unidades en la Torre UNO y BARRA han sido entregadas, mientras que para la Torre DOS el porcentaje de entrega es del 99%.
- Todos los departamentos han sido vendidos y sólo quedan 20 cocheras en stock.

**Forum Puerto del Buceo**

- La entrega de unidades correspondientes a la Etapa 1 del proyecto sigue adelante, alcanzando 103 unidades entregadas al 30 de septiembre (84% del total de unidades). Al mismo tiempo, ha comenzado la entrega de unidades de la Etapa 2, con 21 unidades entregadas hasta el momento.
- Espacios de uso común, como gimnasio, piscina y sala de juegos infantiles, ya están disponibles para su uso. Casi 50 propietarios/inquilinos están actualmente viviendo en el edificio.
- Al 30 de septiembre, se vendieron un total de 267 unidades. El valor potencial de las ventas es de US\$145,9M, con un margen bruto de 14,9% (antes de intereses capitalizados).

**Astor Palermo**

- Estamos obteniendo las habilitaciones finales de la Municipalidad para comenzar con el proceso de firma de escrituras.
- El proyecto está totalmente finalizado. Se han vendido 208 unidades (de un total de 210) y el porcentaje de entrega de unidades vendibles llega al 98%.



#### Astor Núñez

- Se continuó durante este trimestre con el proceso de entrega, alcanzando al 30 de septiembre un 84% del total de unidades.
- 297 de un total de 298 unidades fueron vendidas y solo quedan en stock 28 cocheras. El valor potencial de ventas es de \$592M con un margen bruto esperado de 22,3% (antes de intereses capitalizados).



#### Astor San Telmo

- Se están llevando a cabo los trabajos de demolición de la estructura existente. El contrato de construcción principal está próximo a ser otorgado y los trabajos de excavación comenzarán inmediatamente después.
- El proyecto continuó con su buena performance durante el 3T'17, habiendo vendido 28 unidades para alcanzar un total de 238 (55% del total) al 30 de septiembre de este año.



#### Metra Puerto Norte

- El primer edificio ya alcanzó el 90% de avance de construcción. Los departamentos están casi listos y sólo resta terminar los trabajos de pintura y mobiliario. Los trabajos de construcción continúan también en los espacios comunes y planta baja.
- Al 30 de septiembre se llevan vendidas 271 unidades. El valor potencial de ventas del proyecto es de \$1.095M y su margen bruto esperado es de 18,3% en la primera etapa (4 edificios lanzados).



#### Venice

- La estructura de concreto y la mampostería están con un avance de más del 80% en 4 de los 5 edificios lanzados. La infraestructura también está avanzando a medida que continuamos trabajando en las cloacas e instalaciones pluviales en 3 de los edificios bajo construcción.
- Al 30 de septiembre del presente año, 320 unidades y 18 amarras han sido vendidas. El valor potencial de las ventas estimado es de \$2.637M, con un margen bruto de 31,2% (Antes de intereses capitalizados). TGLT tiene una participación de 50% en el proyecto.

## Proyectos agrupados por marca

### 1. Forum

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
<b>Ubicación</b>	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
<b>Segmento</b>	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
<b>Tipo</b>	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
<b>Características</b>	Costero	Parque	Costero
<b>Año de adquisición</b>	2008	2008	2011
<b>Terreno (m2)</b>	43.000	13.000	10.765
<b>Superficie vendible (m2)</b>	52.639	39.763	48.281
<b>Unidades vendibles</b>	452	154	340
<b>Otras unidades vendibles</b>	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 381	Cocheras: 406
<b>VPV total estimado (millones de \$)</b>	430,3	1.124,8	US\$ 145,9
<b>VPV lanzado (millones de \$)</b>	430,3	1.124,8	US\$ 145,9
<b>Superficie vendida al 30/09/17 (m2)</b>	52.639	39.763	36.184
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	75%
<b>Unidades vendidas al 30/09/17</b>	452	154	267
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	79%
<b>Otras unidades vendidas al 30/09/17</b>	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 361	Cocheras: 311
<b>Ventas aseguradas al 30/09/17 (millones de \$)</b>	430,3	1.108,3	US\$ 99,6
<i>% del total lanzado</i>	100%	99%	68%
<b>Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)</b>	0,4	8,7	US\$ 15,1
<b>Avance de construcción al 30/09/17</b> (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)	100%	98%	79%
<b>Avance de construcción al 30/09/17</b> (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)	100%	98%	79%
<b>Etapas</b>	<b>Finalizado</b>	<b>Post - Venta</b>	<b>En construcción - Entrega Etapa 1</b>

## 2. Astor

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
<b>Ubicación</b>	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Ciudad de Buenos Aires
<b>Segmento</b>	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
<b>Tipo</b>	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
<b>Características</b>	Urbano	Urbano	Urbano
<b>Año de adquisición</b>	2010	2011	2016
<b>Terreno (m2)</b>	3.208	4.759	6.110
<b>Superficie vendible (m2)</b>	14.763	20.368	28.997
<b>Unidades vendibles</b>	210	298	435
<b>Otras unidades vendibles</b>	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 179	Cocheras residenciales: 273 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 310
<b>VPV total estimado (millones de \$)</b>	394,0	591,9	1.408,8
<b>VPV lanzado (millones de \$)</b>	394,0	591,9	1.408,8
<b>Superficie vendida al 30/09/17 (m2)</b>	14.607	20.291	13.681
<i>% del total lanzado</i>	99%	100%	47%
<b>Unidades vendidas al 30/09/17</b>	208	297	238
<i>% del total lanzado</i>	99%	100%	55%
<b>Otras unidades vendidas al 30/09/17</b>	Cocheras residenciales: 175 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 247 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 193
<b>Ventas aseguradas al 30/09/17 (millones de \$)</b>	377,7	568,0	583,2
<i>% del total lanzado</i>	96%	96%	41%
<b>Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)</b>	-	20,6	225,1
<b>Avance de construcción al 30/09/17</b> (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)	99%	95%	-
<b>Avance de construcción al 30/09/17</b> (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)	99%	95%	-
<b>Etapa</b>	<b>Post - Venta</b>	<b>Entrega</b>	<b>Comercialización</b>

## 3. Complejos urbanas Y Metra

Proyecto	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (Etapa 1)
<b>Ubicación</b>	Monte Castro, Ciudad de Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
<b>Segmento</b>	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
<b>Tipo</b>	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
<b>Características</b>	Urbano	Costero	Costero	Costero
<b>Año de adquisición</b>	2014	2011	2011	2007
<b>Terreno (m2)</b>	6.228	46.173	37.827	320.000
<b>Superficie vendible (m2)</b>	18.288	68.613	65.166	53.053
<b>Unidades vendibles</b>	338	1299	510	639
<b>Otras unidades vendibles</b>	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 750 Guarderías náuticas y marinas: 76
<b>VPV total estimado (millones de \$)</b>	977,3	3.099,2	3.594,7	2.637,0
<b>VPV lanzado (millones de \$)</b>	977,3	1.095,1	-	1.326,6
<b>Superficie vendida al 30/09/17 (m2)</b>	1.122	14.034	-	21.928
<i>% del total lanzado</i>	6%	62%	-	64%
<b>Unidades vendidas al 30/09/17</b>	18	271	-	320
<i>% del total lanzado</i>	5%	63%	0%	50%
<b>Otras unidades vendidas al 30/09/17</b>	Cocheras: 12	Cocheras: 172	-	Cocheras: 295 Guarderías náuticas y marinas: 18
<b>Ventas aseguradas al 30/09/17 (millones de \$)</b>	43,9	669,0	-	615,5
<i>% del total lanzado</i>	4%	61%	-	46%
<b>Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)</b>	-	32,7	-	15,4
<b>Avance de construcción al 30/09/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl, Terreno)</b>	-	28%	-	46%
<b>Avance de construcción al 30/09/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl, Terreno)</b>	-	31%	-	46%
<b>Etapa</b>	<b>Diseño y Obtención de Aprobaciones</b>	<b>En construcción Etapa 1</b>	<b>Diseño y Obtención de Aprobaciones</b>	<b>En construcción Etapa 1</b>

## Estados contables

### Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
Ingresos ordinarios	204,7	115,6	852,5	447,4
Costo de mercadería vendida	(184,0)	(123,0)	(774,4)	(404,5)
<b>Resultado bruto</b>	<b>20,7</b>	<b>(7,4)</b>	<b>78,2</b>	<b>42,8</b>
Gastos de comercialización	(33,6)	(28,0)	(79,0)	(70,3)
Gastos de administración	(65,2)	(25,0)	(124,1)	(81,6)
Otros gastos operativos	(11,7)	(10,7)	(54,7)	(10,7)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(89,8)</b>	<b>(71,1)</b>	<b>(179,6)</b>	<b>(119,8)</b>
Resultado Financiero	(140,4)	(24,1)	(187,1)	(79,9)
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,4)	(0,4)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	12,4	94,5	47,4	94,5
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	43,6	-
Otros ingresos y egresos, netos	4,6	(1,1)	7,0	0,5
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(213,4)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(269,1)</b>	<b>(105,0)</b>
Impuesto a las ganancias	59,0	(42,0)	75,4	(16,8)
<b>Resultado del período</b>	<b>(154,3)</b>	<b>(43,9)</b>	<b>(193,6)</b>	<b>(121,9)</b>
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(2,4)	(1,9)	(4,6)	(13,1)
<b>Resultado integral Total del período</b>	<b>(156,7)</b>	<b>(45,8)</b>	<b>(198,3)</b>	<b>(134,9)</b>
<b>Resultado atribuible a:</b>				
Propietarios de la controladora	(158,4)	(37,8)	(205,2)	(112,9)
Participaciones no controladoras	4,1	(6,1)	11,6	(9,0)
<b>Resultado integral total del período atribuible a:</b>				
Propietarios de la controladora	(160,8)	(39,7)	(209,9)	(126,0)
Participaciones no controladoras	4,1	(6,1)	11,6	(9,0)

<b>Resultado por acción ordinaria</b>	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
Básico	(2,25)	(0,62)	(2,92)	(1,61)
Diluido	(2,25)	(0,62)	(2,92)	(1,61)

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>Resultado operativo ajustado</b>	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
<b>Resultado operativo</b>	<b>(89,8)</b>	<b>(71,1)</b>	<b>(179,6)</b>	<b>(119,8)</b>
(+) Intereses activados	11,8	10,9	63,4	34,4
<b>Resultado operativo ajustado</b>	<b>(78,1)</b>	<b>(60,2)</b>	<b>(116,2)</b>	<b>(85,4)</b>

## Estado de situación financiera consolidada

	Sep 30, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes	2.078,7	84,3	95,1
Créditos por ventas	16,1	21,4	31,1
Otros créditos	366,7	327,1	265,5
Créditos con partes relacionadas	6,8	6,4	8,0
Inventarios	3.336,1	3.466,6	3.116,6
Otros Activos	26,4	24,8	-
Otros activos financieros	0,7	-	-
<b>Total del activo corriente</b>	<b>5.831,5</b>	<b>3.930,6</b>	<b>3.516,3</b>
Otros creditos	0,8	0,9	0,8
Propiedades de inversión en construcción	890,7	876,6	34,3
Propiedades, planta y equipo	6,6	8,3	9,8
Activos intangibles	0,6	1,0	1,2
Activos por impuestos	81,4	75,7	344,5
Plusvalía	26,1	80,8	111,4
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>1.006,2</b>	<b>1.043,3</b>	<b>502,2</b>
<b>Total del activo</b>	<b>6.837,8</b>	<b>4.973,9</b>	<b>4.018,4</b>
<b>PASIVO</b>			
Deudas comerciales	490,8	525,5	415,7
Préstamos	853,7	594,6	392,0
Beneficios a los empleados	10,3	15,0	19,8
Pasivos por impuestos corrientes	9,0	4,1	7,4
Otras cargas fiscales	27,0	74,9	39,0
Saldos con partes relacionadas	-	25,6	334,0
Anticipos de clientes	2.584,1	2.881,3	2.199,8
Otras cuentas por pagar	33,3	43,7	12,4
Provisiones	17,5	7,6	-
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>4.025,7</b>	<b>4.172,5</b>	<b>3.420,2</b>
Deudas comerciales	0,5	-	8,8
Préstamos	1.482,3	2,0	58,7
Otras cargas fiscales	15,3	123,6	3,1
Pasivos por impuestos	-	3,5	-
Otras cuentas por pagar	20,9	47,8	46,9
Pasivos por impuestos diferidos	139,9	223,1	265,6
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>1.659,0</b>	<b>400,0</b>	<b>383,2</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>5.684,7</b>	<b>4.572,4</b>	<b>3.803,3</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora	887,8	147,7	172,1
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	265,2	253,7	43,0
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>1.153,0</b>	<b>401,4</b>	<b>215,1</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>	<b>6.837,8</b>	<b>4.973,9</b>	<b>4.018,4</b>





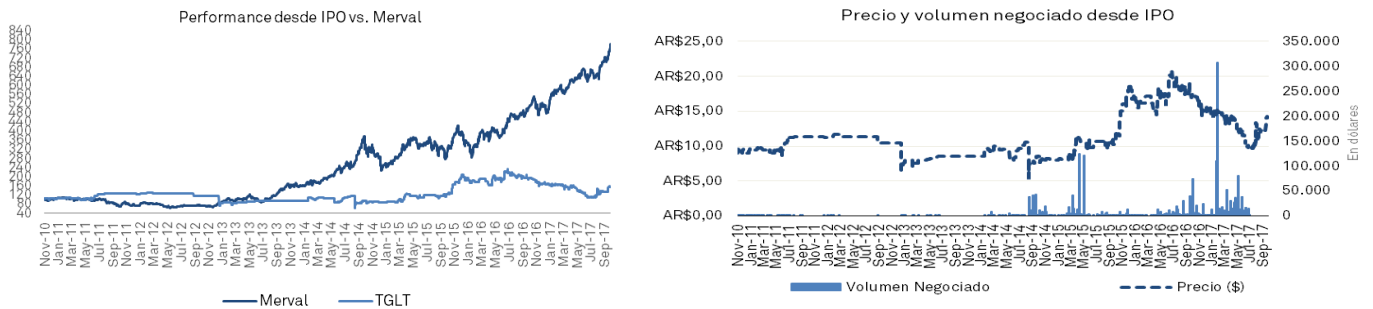
Estado de flujo de efectivo consolidado (líneas seleccionadas)

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3T'17	3T'16	9M'17	9M'16
<b>Variaciones del efectivo</b>				
Efectivo al inicio del ejercicio	123,6	191,4	81,1	92,5
Efectivo al cierre del ejercicio	2.075,2	130,9	2.075,2	130,9
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>1.951,6</b>	<b>(60,5)</b>	<b>1.994,1</b>	<b>38,4</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>				
<b>Actividades operativas</b>				
Resultado del ejercicio	(154,3)	(44,0)	(193,6)	(121,9)
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>				
Impuesto a las Ganancias	(59,0)	42,0	(75,4)	16,8
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	0,7	0,7	2,1	2,0
Resultado por venta de PPyE	(0,1)	(0,0)	(0,1)	(3,7)
Amortizaciones activos intangibles	0,1	0,1	0,4	0,4
Resultado por venta de PI	-	-	(43,6)	-
Resultado por valor razonable	(12,4)	(94,5)	(47,4)	(94,5)
Deterioros de plusvalías	11,7	-	54,7	-
Efecto de la conversión de estados financieros	(2,4)	(1,9)	(4,6)	(13,1)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	(0,0)	0,0	(0,1)	(0,3)
Depreciación de propiedades de inversión	-	0,6	-	0,6
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>				
Créditos por ventas	15,3	(1,6)	8,0	9,3
Otros activos financieros	(0,7)	-	(0,7)	-
Otros créditos	0,3	(22,4)	(70,0)	(81,9)
Creditos con partes relacionadas	(0,1)	6,7	(0,4)	0,6
Otros activos	(0,6)	-	(1,7)	-
Inventarios	(65,2)	(185,7)	181,1	(694,8)
Activos y pasivos por impuestos	(2,7)	(4,3)	(7,4)	(9,6)
Deudas comerciales	(21,0)	(22,9)	(36,2)	73,1
Beneficios a los empleados	(3,5)	2,5	(4,7)	(4,0)
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	-	-	-	-
Otras cargas fiscales	(60,0)	1,1	(36,1)	21,7
Saldos con partes relacionadas	(36,7)	7,0	(33,1)	100,8
Anticipos de clientes	16,6	239,7	(245,9)	618,6
Previsiones	11,3	-	9,9	-
Otras cuentas por pagar	(47,5)	27,6	(37,3)	37,7
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	(1,1)	(1,2)	(6,6)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>(410,5)</b>	<b>(50,4)</b>	<b>(583,5)</b>	<b>(148,8)</b>
<b>Actividades de inversión</b>				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,5)

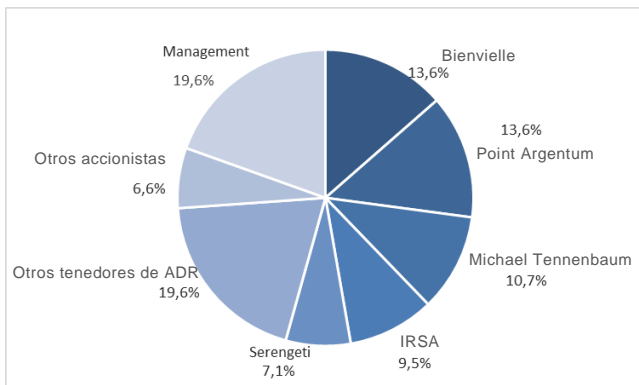
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(0,2)	(0,4)	(0,4)	(2,6)
Cobros por venta de propiedades de inversión en construcción	20,1	-	20,1	-
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(88,6)	(53,6)	(17,1)	(53,3)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	0,1	5,6	0,1	6,1
Pagos por compras de activos intangibles	(0,1)	(0,0)	(0,1)	(0,2)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>2,4</b>	<b>(50,4)</b>
<b>Actividades de financiación</b>				
Aumento de préstamos	1.473,6	61,6	1.617,9	260,9
Aumento en Instrumentos financieros	-	-	-	-
Transacciones entre accionistas	-	(19,8)	0,1	(19,8)
Disminución participación no controladoras	-	(10,8)	(0,1)	(10,8)
Cobro por venta de acciones propias	-	-	0,1	-
Aporte irrevocable	-	7,5	-	7,5
Contribución de capital	957,2	-	957,2	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>2.430,8</b>	<b>38,5</b>	<b>2.575,2</b>	<b>237,7</b>

**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 \$16,00 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.



<i>Free Float</i>	53%
-------------------	-----

**Acerca de TGLT**, TGLT S,A, (BYMA:TGLT, USOTC: TGLTY) es una desarrolladora inmobiliaria 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.