

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

12 de marzo de 2018

12 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: 10116542
(finaliza: 22 de marzo, 2018)

Buenos Aires, 12 de marzo de 2018 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; USOTC: TGLTY) informó el día 9 de marzo de 2018 los resultados financieros del período finalizado el 31 de diciembre de 2017. 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.

Destacados:**Adquisición de CAPUTO**

Con el objetivo estratégico de expandir las operaciones de la compañía al negocio de la construcción, el día 19 de enero del 2018 la Sociedad adquirió el 82,32% del total de las acciones de CAPUTO SAICyF, una de las compañías constructoras más activas y prestigiosas del país, con más de 500 obras realizadas a lo largo de sus 80 años de vida y listada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1955.

El precio de adquisición fue US\$ 109,4 millones (US\$ 0,7914 por acción), del cual el 48,9% fue pagado el día de la transferencia de las acciones, y el remanente a cancelarse en dos cuotas anuales. TGLT lanzará una oferta pública de adquisición (OPA) y una oferta de canje voluntario para el resto de las acciones en circulación, con el fin de adquirir el 100% de la compañía.

La adquisición permitirá a TGLT mejorar su capacidad de construcción y capturar el margen de construcción, en un contexto de expansión continua de la industria. Por otra parte, colocará a la Compañía en una posición única para aprovechar las nuevas oportunidades que están surgiendo en el creciente mercado de la construcción, tanto en *real estate* como en el de grandes proyectos de infraestructura, incluyendo las inversiones PPP (proyectos de *Participación Público-Privada*).

Aprobación de adquisición de Catalinas Norte

El 8 de febrero de 2018, el Gobierno Nacional aprobó la subasta llevada a cabo en octubre pasado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), asegurando a TGLT la adquisición de un terreno con capacidad para desarrollar 32.000 metros cuadrados vendibles en la Ciudad de Buenos Aires. Un 10% adicional del precio de adquisición fue abonado luego de dicha aprobación, y el 75% restante será abonado el próximo 22 de marzo.

Nueva serie de Obligaciones Negociables

El 5 de marzo de 2018 la Compañía anunció la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables por un monto total de U\$S 10 millones, ampliable a U\$S 25 millones. Las series serán emitidas en pesos y en dólares, a un plazo de 18 a 24 meses.

Tabla de contenidos

Desempeño operativo	3
Desempeño financiero.....	6
Proyectos en desarrollo	11
Estados contables.....	16
Evolución de la acción desde la Oferta Pública y principales accionistas.....	19

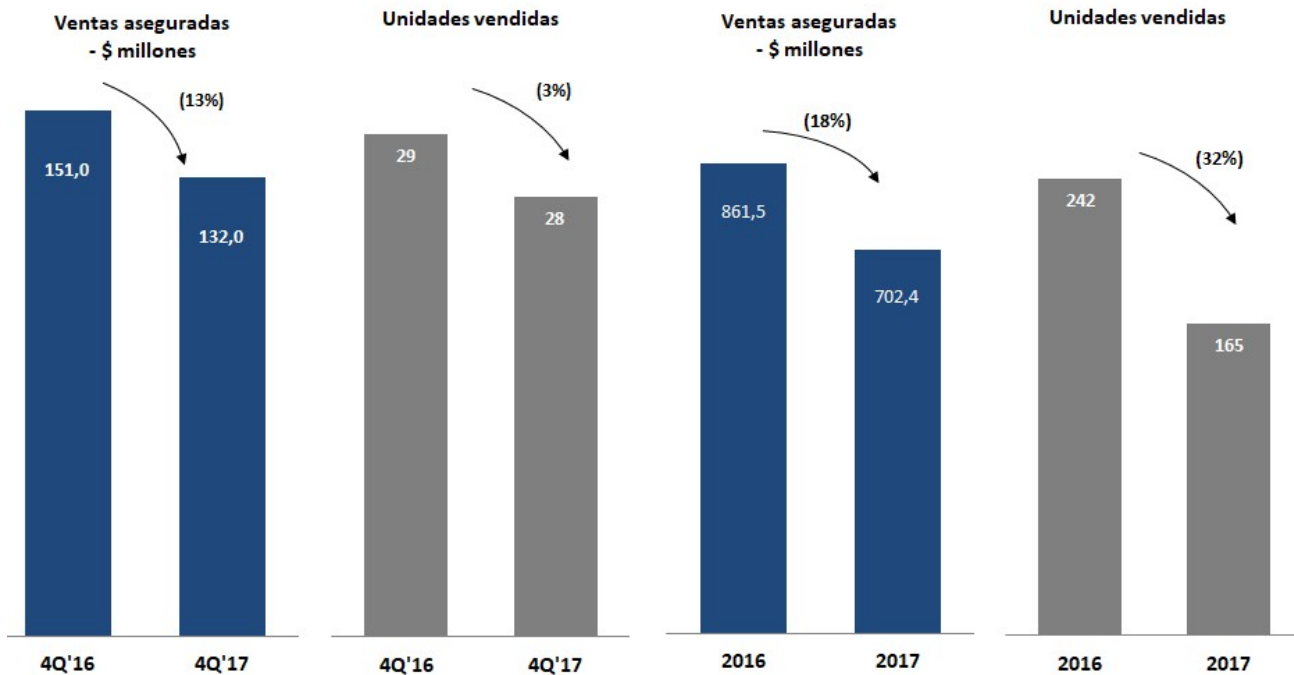
Desempeño operativo

Ventas aseguradas

Las ventas del trimestre ascendieron a \$132 millones, 13% por debajo del mismo período el año anterior, totalizando \$702,4 millones en 2017. Los principales proyectos actuales de la compañía, Forum Puerto del Buceo y Astor San Telmo, mantuvieron una sólida performance de ventas. No obstante, la comparación contra el año anterior presenta métricas inferiores dado el ciclo operativo. La compañía se encuentra actualmente definiendo la estrategia comercial para el lanzamiento de nuevos desarrollos/etapas de proyectos, los cuales se materializarán en los próximos períodos.

Adicionalmente, como fue anticipado en nuestro reporte anterior, luego de la emisión del Bono Convertible hemos revisado nuestra estrategia comercial, aumentando nuestros precios entre 15% y 20% 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.

Las últimas métricas de pipeline y tráfico en nuestros showrooms confirman el impacto positivo de nuestra estrategia de pricing.



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 (b)	AST	Otros (c)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
VENTAS											
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	-	5	4	-	2	17	-	28	(2)	26
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	-	10	-	1	2	18	(2)	29	(2)	27
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	-	1	47	4	4	7	94	8	165	(7)	158
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	-	7	27	5	46	33	113	11	242	(33)	209
Acumulado al 31.12.2017	452	154	269	210	297	320	238	266	2.206	(320)	1.886
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	80%	100%	100%	68%	55%	62%	60%	(68%)	63%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)											
(2.a) Valor total lanzado	431,5	1.128,1	2.669,4	394,0	586,0	1.328,6	1.449,8	1.087,4	9.074,7	(1.328,6)	7.746,1
(2.b) Valor total proyecto	431,5	1.128,1	2.669,4	394,0	586,0	2.586,4	1.449,8	7.445,4	16.690,6	(2.586,4)	14.104,1
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	51%	100%	15%	54%	(51%)	55%
(3) VENTAS ASEGURADAS											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	-	50,0	31,8	0,7	5,7	43,8	-	132,0	(5,7)	126,3
En el trimestre terminado el 31.12.2016	-	5,0	73,3	-	7,9	3,5	65,0	(3,7)	151,0	(3,5)	147,5
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	-	8,7	317,9	31,8	21,3	21,1	268,9	32,7	702,4	(21,1)	681,3
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	-	80,4	224,7	21,7	151,5	74,8	280,7	27,7	861,5	(74,8)	786,7
Acumulado al 31.12.2017	431,5	1.108,3	1.857,7	392,3	573,6	613,8	640,8	666,0	6.284,0	(613,8)	5.670,2
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	98%	70%	100%	98%	46%	44%	61%	69%	(46%)	73%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (d)											
En el trimestre terminado el 31.12.2017	1,2	(3,0)	(74,5)	15,5	(52,3)	16,1	58,1	25,4	(13,6)	(16,1)	(29,7)
En el trimestre terminado el 31.12.2016	(2,2)	(28,5)	33,1	(337,3)	(17,8)	19,4	42,3	40,6	(250,3)	(19,4)	(269,6)
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	0,0	(66,1)	(249,3)	5,8	(341,0)	52,9	205,1	55,1	(337,5)	(52,9)	(390,4)
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	(6,8)	(241,1)	350,2	(251,8)	113,0	125,9	277,3	102,2	468,9	(125,9)	343,0
Acumulado al 31.12.2017	4,7	18,8	918,3	21,1	91,5	446,6	413,5	117,1	2.031,7	(446,6)	1.585,0
Acumulado al 31.12.2017 (sumando canjes)	4,7	18,8	1.163,3	21,1	112,1	462,2	482,4	305,9	2.570,5	(462,2)	2.108,3
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS											
(5.a) En el trimestre terminado el 31.12.2017	-	0,7	166,2	-	46,0	-	-	1,7	214,5	-	214,5
(5.b) En el trimestre terminado el 31.12.2016	0,6	31,9	145,1	31,8	92,9	-	-	6,0	308,3	-	308,3
En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	1,0	72,2	653,1	2,5	325,6	-	-	12,7	1.067,1	-	1.067,1
En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	3,7	346,1	145,1	61,1	144,0	-	-	20,3	720,3	-	720,3
Acumulado al 31.12.2017	426,8	1.090,9	798,2	360,8	482,2	-	-	-	3.158,9	-	3.158,9
(6) CRÉDITOS POR VENTAS											
Acumulado al 31.12.2017	1,0	4,7	8,6	0,2	0,1	-	0,0	1,3	15,9	-	15,9
Acumulado al 31.12.2016	1,2	7,5	12,3	0,0	0,1	-	-	0,3	21,4	-	21,4
SALDO A COBRAR (e)											
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	1,0	3,3	149,7	10,7	-	167,2	158,4	360,1	850,3	(167,2)	683,1
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	1,0	23,0	961,4	12,4	12,4	881,9	967,4	781,5	3.641,0	(881,9)	2.759,1
Por valor total = (2.b - 4 - 5 + 6)	1,0	23,0	961,4	12,4	12,4	2.139,8	967,4	7.139,5	11.256,9	(2.139,8)	9.117,1

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

b) Información de Venice al 100%. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%. La información es posteriormente eliminada para ser consistente con los criterios de exposición contable.

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

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

e) 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 (a)	AST	Otros (b)	TOTAL	Ajuste VEN	TOTAL s/ EE.FF.
INVENTARIO											
(7) INVENTARIO											
Variación al 31.12.2017 (trimestral)	-	3,4	(14,6)	0,3	(49,7)	38,3	68,5	15,2	61,4	(38,3)	23,1
Variación al 31.12.2017 (acumulado anual)	(3,8)	(83,8)	(177,2)	(0,9)	(316,9)	210,4	177,8	125,3	(69,1)	(210,4)	(279,5)
Acumulado al 31.12.2017	-	23,5	1.160,2	26,2	83,0	699,8	285,0	580,9	2.858,7	(699,8)	2.158,8
Acumulado al 31.12.2017 (sumando canjes)	-	23,5	1.405,2	26,2	103,6	715,4	353,9	769,7	3.397,5	(715,4)	2.682,2
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	(677,1)	2.659,0
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	(504,9)	2.961,7
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA											
(8.a) En el trimestre terminado el 31.12.2017	0,1	1,2	150,3	-	44,5	45,8	-	0,2	242,1	(45,8)	196,3
(8.b) En el trimestre terminado el 31.12.2016	8,0	33,9	119,2	35,1	85,0	-	-	0,6	281,7	-	281,7
(8.d) En el acumulado anual terminado el 31.12.2017	3,8	97,0	560,8	2,2	304,9	45,8	-	1,9	1.016,5	(45,8)	970,7
(8.e) En el acumulado anual terminado el 31.12.2016	14,3	323,9	119,2	69,5	129,5	-	-	3,6	660,0	-	660,0
Acumulado al 31.12.2017	525,5	904,6	680,0	331,5	450,7	-	-	-	2.892,2	-	2.892,2
(9) PRESUPUESTO DE OBRA											
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	525,5	932,1	2.364,7	362,3	550,7	1.211,8	1.330,8	933,4	8.211,3	(1.211,8)	6.999,5
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	501,9	835,3	2.324,9	312,6	451,9	1.076,2	1.330,8	933,4	7.767,0	(1.076,2)	6.690,8
(9.c) Presupuesto total de obra	525,5	932,1	2.364,7	362,3	550,7	1.989,7	1.330,8	6.121,5	14.177,2	(1.989,7)	12.187,5
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	501,9	835,3	2.324,9	312,6	451,9	1.854,1	1.330,8	6.121,5	13.732,9	(1.854,1)	11.878,8
PRESUPUESTO A EJECUTAR											
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	-	4,0	524,5	4,6	17,0	496,4	976,9	604,3	2.627,7	(496,4)	2.131,2
Sobre total obra = (9.c - 8 - 7)	-	4,0	524,5	4,6	17,0	1.289,9	976,9	5.571,5	8.388,3	(1.289,9)	7.098,5
MARGEN BRUTO ESPERADO											
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(94,0)	196,0	304,7	31,7	35,3	116,8	119,0	154,0	863,4	(116,8)	746,6
Porcentaje de VPV lanzado	(21,8%)	17,4%	11,4%	8,0%	6,0%	8,8%	8,2%	14,2%	10% (b)	(8,788%)	10% (b)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(70,3)	292,7	344,5	81,4	134,1	252,4	119,0	154,0	1.307,7	(252,4)	1.055,3
Porcentaje de VPV lanzado	(16,3%)	25,9%	12,9%	20,7%	22,9%	19,0%	8,2%	14,2%	14%	(19%)	14%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(94,0)	196,0	304,7	31,7	35,3	596,7	119,0	1.323,9	2.513,3	(596,7)	1.916,6
Porcentaje de VPV total	(21,8%)	17,4%	11,4%	8,0%	6,0%	23,1%	8,2%	17,8%	15%	(23%)	14%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(70,3)	292,7	344,5	81,4	134,1	732,3	119,0	1.323,9	2.957,6	(732,3)	2.225,3
Porcentaje de VPV total	(16,3%)	25,9%	12,9%	20,7%	22,9%	28,3%	8,2%	17,8%	18%	(28%)	16%

- a)** Información de Venice al 100%. .La participación de TGLT en el proyecto es del 50%. La información es posteriormente eliminada para ser consistente con los criterios de exposición contable.
- b)** Incluye Metra Puerto Norte, Proa, Metra Devoto y otros proyectos.

Desempeño financiero

Ventas y resultado bruto

Las ventas y el resultado bruto ascendieron a \$1.067,1 y \$96,4 millones respectivamente, impulsado por la entrega de 240 unidades de Astor Núñez y la primera etapa de Forum Puerto del Buceo. Esto es una mejora del 48% y del 60% respecto a los números del año pasado. Al ajustar los intereses capitalizados en el costo de mercadería vendida, la ganancia bruta aumenta a \$171,2 millones, lo que representa un margen del 16%.

	\$ M	\$ M
Resultado bruto	2017	2016
Ingresos por ventas	1.067,1	720,3
Forum Alcorta	72,2	346,1
Astor Núñez	325,6	144,0
Astor Palermo	2,5	61,1
Forum Puerto del Buceo	653,1	145,1
Otro	13,7	24,0
Costo de mercadería vendida	(970,7)	(660,0)
Forum Alcorta	(97,0)	(323,9)
Astor Núñez	(304,9)	(129,5)
Astor Palermo	(2,2)	(69,5)
Forum Puerto del Buceo	(560,8)	(119,2)
Otro	(5,7)	(18,0)
Resultado bruto	96,4	60,3
Forum Alcorta	(24,8)	22,1
Astor Núñez	20,6	14,5
Astor Palermo	0,3	(8,3)
Forum Puerto del Buceo	92,3	25,9
Otro	8,0	6,1
Margen bruto	9%	8%
(+) Intereses activados	74,7	57,0
Forum Alcorta	10,1	28,3
Astor Núñez	54,7	18,8
Astor Palermo	0,3	8,8
Forum Puerto del Buceo	9,4	1,0
Otro	0,2	-
Resultado bruto ajustado	171,2	117,3
Margen bruto ajustado	16%	16%

Gastos operativos

Los gastos operativos fueron de \$243 millones en 2017, luego de ajustar conceptos no financieros, como el Valor Llave, así como el efecto de gastos no recurrentes.

A lo largo del año registramos gastos no recurrentes por \$85 millones, los cuales se excluyen en el análisis de esta sección. Estos ajustes se deben a una postura más conservadora a la hora de calcular la previsión por reclamos judiciales, rescisiones de contratos de venta en Astor Caballito y Metra Devoto (proyectos que no se desarrollarán), provisiones por la demora

en la entrega de unidades en proyectos que se finalizarán durante 2018 y los honorarios relacionados al proceso de IPO que fueron incurridos en el pasado, dado que la compañía va a incurrir en gastos similares al momento de retomar el proceso de IPO en el NYSE en el presente año.

Destacamos que, tal como fue informado en nuestros Estados Financieros en la Nota 48, los valores provenientes de nuestra subsidiaria Marina Río Luján (Venice) no se encuentran a partir de este año en forma consolidada en nuestros Estados Financieros, luego de haber reanalizado las condiciones de consolidación según la NIIF 10. Independientemente de estos cambios, TGLT permanece como desarrollador del proyecto Venice y está completamente comprometida con su desarrollo.

Como consecuencia de este cambio, las cifras de 2017 no son comparables con las del año anterior. No obstante, ajustando este efecto a nivel *pro forma*, los gastos operativos totalizan \$258,7 millones, un 15,6% por sobre 2016, considerablemente por debajo de la inflación de 25% del período, reflejando las acciones de productividad que la compañía ha realizado durante año, y que continuarán reflejándose en períodos venideros.

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Gastos operativos		
Gastos de comercialización	(157,6)	(122,2)
Gastos de administración	(189,9)	(135,0)
Otros gastos operativos	(59,3)	(30,7)
Gastos operativos	(406,8)	(287,9)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	19,8	33,4
(+) Valor llave	59,3	30,7
(+) Gastos no recurrentes	84,8	-
Gastos operativos ajustados	(242,9)	(223,8)
(+) Ajuste pro forma Venice	(15,8)	-
Gastos operativos ajustados - Pro forma incl. Venice	(258,7)	(223,8)
Porcentaje variación vs. año anterior	15,6%	

EBITDA

El EBITDA ajustado (excluyendo las pérdidas no recurrentes antes mencionadas) fue negativo en \$88,5 millones en 2017. Excluyendo el mencionado efecto de Venice a nivel *pro forma*, el EBITDA ajustado pasa a ser negativo por \$104,4 millones, comparado con un negativo de \$137,2 en 2016, lo que representa una reducción de 23,9% en las pérdidas, impulsado por un mayor resultado bruto y parcialmente compensando por el incremento en gastos operativos (pero por debajo del nivel de inflación para el período).

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Resultado operativo	(310,4)	(227,6)
(+) Intereses en Costo de Mercadería Vendida	74,7	57,0
(+) Depreciaciones y Amortizaciones	3,0	2,7
(+) Plusvalía	59,3	30,7
EBITDA	(173,4)	(137,2)
(+) Ajustes no recurrentes	84,8	-
EBITDA Ajustado	(88,5)	(137,2)
(+) Ajuste pro forma Venice	(15,8)	-
EBITDA ajustado - Pro forma incl. Venice	(104,4)	(137,2)
Porcentaje variación vs. año anterior	23,9%	

Resultados financieros

El resultado financiero en el año fue negativo por \$219 millones, explicado principalmente por el devengamiento de intereses del Bono Convertible y nuestras series de Obligaciones Negociables vigentes por un total de \$152,9 millones.

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Resultado financiero	(219,0)	(79,4)
Diferencia de cambio	(14,8)	(5,2)
Ingresos por diferencias cambiarias	347,4	71,7
Egresos por diferencias cambiarias	(362,1)	(76,9)
Ingresos financieros	26,1	11,0
Intereses	18,3	9,2
Resultado por tenencia de IT	7,6	1,4
Valor actual de créditos - IF	0,1	-
Resultado venta inversiones transitorias	-	0,4
Costos financieros	(226,4)	(83,1)
Intereses	(226,4)	(83,1)
Otras partidas financieras	(3,9)	(2,2)
Resultado generado por instrumentos financieros	-	(1,2)
Valor actual de créditos	(1,0)	(1,0)
Resultado por venta de IT - Costo	(2,7)	-
Otros créditos incobrables	-	-
Resultado por descuento de documentos	(0,1)	-
Resultado por tenencia de IT - CF	-	-
Total Resultado financiero	(219,0)	(79,4)

Luego de la emisión del Bono Convertible, la duración promedio de la deuda de la compañía aumentó significativamente dado que dicho instrumento vence en 2027. Se destaca que sus términos prevén una conversión mandatoria ante el evento de un IPO ADR nivel III en los Estados Unidos con un mínimo de US\$ 100 millones.

El resto de las obligaciones financieras de la compañía vencen en 2018. Hacemos notar que entre enero y febrero de 2018 la Compañía canceló la Serie XII y abonó el primer vencimiento de la Serie IX de su programa de Obligaciones Negociables por más de \$110 millones, mientras que el resto vence en mayo de 2018.

Composición de la Deuda financiera

Obligaciones negociables convertibles (1)	1.877,3
Obligaciones negociables en ARS	132,0
Préstamos a la construcción de proyectos	302,3
Otros	1,1
Total Deuda financiera	2.312,7

(1) Tal como fue informado en nuestro anterior informe, la Compañía registró un 36,6% del monto total, US\$52,2 millones (neto de gastos de emisión), como patrimonio neto. Adicionalmente, durante el 4to trimestre la Compañía registró adicionalmente como patrimonio neto el efecto del impuesto diferido de la opción de conversión por \$47,8 millones.

Ganancias por la venta de propiedades de inversión

TGLT registró una ganancia de \$58 millones relacionada con cobranzas por la venta de su participación en la propiedad conocida como Bayer, en la Ciudad de Buenos Aires. Se estima reportar ganancias adicionales relacionadas esta transacción durante 2018.

Resultado neto

El resultado integral neto del año fue negativo por \$361,2 millones, explicado principalmente por los cargos de intereses y los \$85 millones de ajustes no recurrentes explicados anteriormente.

	\$ M	\$ M
Resultado integral del ejercicio	2017	2016
Resultado antes de impuestos	(478,3)	458,8
Impuesto a las ganancias	126,3	(232,5)
Resultado del período	(352,0)	226,3
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(9,3)	(16,6)
Resultado integral total del período	(361,2)	209,7

Flujo de caja, liquidez y deuda

Luego de la emisión del Bono Convertible, el saldo de Caja y equivalentes al cierre del año fue de \$1.800 millones, los cuales fueron invertidos en diferentes instrumentos tanto en el mercado local como en el extranjero.

El efectivo generado por las actividades operativas fue negativo por \$535 millones en el año, dado que la Compañía continuó financiando la construcción de Metra Puerto Norte, la última fase de Forum Puerto del Buceo, el desarrollo de Venice, recompra de inventario y otros usos de capital de trabajo. Adicionalmente, la Compañía realizó el pago inicial del Lote 4 en Catalinas. La adquisición será reflejada en nuestros Estados Financieros en 2018, dado que el gobierno aprobó la transacción a inicios de febrero.

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

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Liquidez & Deuda		
Caja y equivalentes al inicio del período	81,1	92,5
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(535,2)	(311,1)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(3,1)	55,7
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	2.257,2	244,0
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período	1.803,7	84,3
En AR\$	51,3	11,7
En US\$	1.752,4	72,6
UR\$-denominated	-	-
Deuda	(2.312,7)	(718,1)
En AR\$	(133,1)	(398,2)
En US\$	(2.179,6)	(319,9)
Efectivo Neto	(509,0)	(633,9)
En AR\$	(81,8)	(386,5)
En US\$	(427,2)	(247,4)

(*) 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 (\$ 3,7 millones a diciembre 2017 y \$ 3,1 millones a diciembre 2016).

Proyectos en desarrollo

**Forum Alcorta**

- Todos los departamentos fueron vendidos y sólo quedan 20 cocheras en stock. Ya se realizó la entrega del 99% de las unidades.
- Se están completando arreglos menores en las terminaciones de manera de obtener los permisos finales de construcción.
- Margen bruto antes de intereses capitalizados fue de 26%.

**Forum Puerto del Buceo**

- La entrega de unidades de la Etapa 1 y 2 del proyecto sigue adelante, alcanzando 124 unidades entregadas al 31 de diciembre de 2017 (72% del total de unidades). La construcción de la tercera y última fase está avanzando de acuerdo a lo planeado y las entregas comenzarán en el tercer trimestre de 2018.
- Espacios de uso común, como gimnasio, piscina y sala de juegos infantiles, ya están disponibles para su uso.
- Al 31 de diciembre, se vendieron un total de 269 unidades. VPV de US\$143,5M, con un margen bruto de 13% (antes de intereses capitalizados).

**Astor Palermo**

- La construcción del complejo ha finalizado y todos los departamentos fueron vendidos. Sólo restan entregar 4 unidades.
- Se esperan las aprobaciones finales de la Municipalidad para comenzar la firma de escrituras de las unidades.



Astor Núñez

- Finalizó la construcción y el 95% de las unidades han sido entregadas. Solo quedan en stock 1 departamento y 27 cocheras.
- Se prepararon los planos para unificar las dos parcelas y están listos para ser presentados en Catastro.
- Margen bruto del 23% (antes de intereses capitalizados).



Astor San Telmo

- Finalizaron los trabajos de demolición de la estructura existente y el contrato de obra principal fue otorgado a Riva S.A., la cual comenzó a trabajar en el predio en enero.
- El proyecto lleva vendidas 238 unidades (55% del total) a diciembre 2017.



Metra Puerto Norte

- Los departamentos en el primer edificio 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. Comienzo de entregas estimado para marzo 2018.
- A diciembre 2017 se llevan vendidas 266 unidades.



Venice

- La estructura de concreto y la mampostería registran un avance de más del 85% en 4 de los 5 edificios lanzados. La infraestructura también está avanzando a medida que continuamos trabajando en las cloacas e instalaciones pluviales.
- A diciembre del 2017 320 unidades y 18 amarras han sido vendidas. El margen bruto es de 28% (Antes de intereses capitalizados). TGLT tiene una participación de 50% en el proyecto.

Información 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	39.763	48.281
Unidades vendibles	452	154	337
Otras unidades vendibles	Parking slots: 526	Parking slots: 390	Parking slots: 406
	Guarderías náuticas: 88		
VPV total estimado (millones de \$)	431,5	1.128,1	US\$ 143,5
VPV lanzado (millones de \$)	431,5	1.128,1	US\$ 143,5
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	52.639	39.763	38.206
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	79%
Unidades Vendidas al 31/12/17	452	154	269
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	80%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Parking slots: 526	Parking slots: 370	Parking slots: 320
	Guarderías náuticas: 88		
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	431,5	1.108,3	US\$ 99,9
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	70%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	8,7	US\$ 17,1
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	77%
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	100%	99%	74%
Etapas	Entrega	Entrega	En construcción 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)	14.763	20.368	28.997
Unidades vendibles	210	298	435
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188	Cocheras residenciales: 273	Parking slots: 309
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
VPV total estimado (millones de \$)	394,0	586,0	US\$ 1.449,8
VPV lanzado (millones de \$)	394,0	586,0	US\$ 1.449,8
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	14.763	20.291	14.492
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	50%
Unidades Vendidas al 31/12/17	210	297	238
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	55%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Cocheras residenciales: 186	Cocheras residenciales: 246	Parking slots: 182
	Cocheras comerciales: 171	Cocheras comerciales: 22	
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	392,3	573,6	US\$ 640,8
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	44%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	31,8	21,3	US\$ 268,9
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	98%	96%	-
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	99%	97%	-
Etapas	Entrega	Entrega	En construcción

3. Complejos urbanas Y Metra

Proyecto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (1)
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2011	2011	2007
Terreno (m2)	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	68.613	65.166	53.053
Unidades vendibles	1.299	510	639
Otras unidades vendibles	Parking slots: 881	Parking slots: 691	Parking slots: 527
			Guarderías náuticas y marinas: 38
VPV total estimado (millones de \$)	3.380,9	4.064,5	US\$ 2.586,4
VPV lanzado (millones de \$)	1.087,4	-	US\$ 1.328,6
Superficie Vendida al 31/12/17 (m2)	13.796	0	21.924
<i>% del total lanzado</i>	61%	0%	64%
Unidades Vendidas al 31/12/17	266	0	320
<i>% del total lanzado</i>	62%	0%	68%
Otras Unidades Vendidas al 31/12/17	Parking slots: 169	-	Parking slots: 294
			Guarderías náuticas y marinas: 18
Ventas Aseguradas al 31/12/17 (millones de \$)	666,0	-	US\$ 613,8
<i>% del total lanzado</i>	61%	0%	46%
Ventas Aseguradas durante 2017 (millones de \$)	32,7	-	US\$ 21,1
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	22%	-	51%
Avance de construcción al 31/12/17 (ejecución del presupuesto monetario, inc. Terreno)	25%	-	51%
Etapas	En construcción Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción Etapa 1

(1) Información relacionada con Venice se expone al 100%. La participación de TGLT S.A. en Marina Río Luján, empresa que lleva a cabo el desarrollo del proyecto, es del 50%

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Ingresos ordinarios	1.067,1	720,3
Costo de mercadería vendida	(970,7)	(660,0)
Resultado bruto	96,4	60,3
Gastos de comercialización	(157,6)	(122,2)
Gastos de administración	(189,9)	(135,0)
Otros gastos operativos	(59,3)	(30,7)
Resultado operativo	(310,4)	(227,6)
Resultado Financiero	(219,0)	(79,4)
Resultado en Inversiones permanentes	(12,6)	-
Otros gastos	(0,5)	(0,6)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(2,6)	757,9
Resultado por venta de propiedades de inversión	58,4	-
Otros ingresos y egresos, netos	8,4	8,5
Resultado antes de impuestos	(478,3)	458,8
Impuesto a las ganancias	126,3	(232,5)
Resultado del período	(352,0)	226,3
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(9,3)	(16,6)
Resultado integral Total del periodo	(361,2)	209,7
Resultado atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(352,0)	4,8
Participaciones no controladoras	-	221,5
Resultado integral total del periodo atribuible a:		
Propietarios de la controladora	(361,2)	(11,8)
Participaciones no controladoras	-	221,5
	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	2017	2016
Básico	(5,00)	0,59
Diluido	(1,08)	0,59

Estado de situación financiera consolidada

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
ACTIVO			
Propiedades de inversión en construcción	15,8	876,6	45,4
Propiedades, planta y equipo	1,4	8,3	9,8
Activos intangibles	0,6	1,0	1,2
Activos por impuestos	67,3	75,7	78,9
Inversiones permanentes	262,4	-	-
Plusvalía	-	80,8	111,4
Otros créditos	168,9	42,8	0,8
Inventarios	929,7	1.680,2	1.391,0
Total del activo no corriente	1.446,1	2.765,4	1.638,7
Efectivo y equivalentes	1.803,7	84,3	95,1
Créditos por ventas	10,0	24,0	31,1
Otros créditos	274,3	282,6	265,5
Créditos con partes relacionadas	204,4	6,4	8,0
Inventarios	1.752,4	1.786,4	1.714,4
Otros Activos	27,0	24,8	-
Otros activos financieros	0,2	-	-
Activos destinados a la venta	73,3	-	-
Total del activo corriente	4.145,4	2.208,5	2.114,1
Total del activo	5.591,5	4.973,9	3.752,8
PASIVO			
Deudas comerciales	22,0	2,4	23,4
Préstamos	1.667,6	123,6	58,7
Anticipos de clientes	733,1	1.121,7	922,4
Otras cargas fiscales	12,2	3,5	3,1
Otras cuentas por pagar	22,5	48,2	46,9
Pasivos por impuestos diferidos	115,5	223,1	-
Total del pasivo no corriente	2.572,9	1.522,5	1.054,5
Deudas comerciales	419,9	525,1	401,1
Préstamos	645,1	594,6	392,0
Beneficios a los empleados	26,1	15,0	19,8
Pasivos por impuestos corrientes	-	4,1	7,4
Otras cargas fiscales	18,5	74,9	39,0
SalDOS con partes relacionadas	-	25,6	332,9
Anticipos de clientes	1.373,0	1.752,1	1.278,6
Otras cuentas por pagar	39,6	50,8	11,7
Provisiones	47,3	7,6	0,7
Total del pasivo corriente	2.569,4	3.049,9	2.483,2
Total del pasivo	5.142,4	4.572,4	3.537,7
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	449,1	147,7	172,1
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	-	253,7	43,0
Total del patrimonio neto	449,1	401,4	215,1
Total del patrimonio neto y del pasivo	5.591,5	4.973,9	3.752,8

Estado de flujo de efectivo consolidado (líneas seleccionadas)

	\$ M	\$ M
	2017	2016
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	81,1	92,5
Efectivo al cierre del ejercicio	1.800,0	81,1
Cambios neto del efectivo	1.718,9	(11,4)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(352,0)	226,3
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Impuesto a las Ganancias	(126,3)	232,5
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	3,0	2,7
Resultado por venta de PPyE	-	(3,7)
Amortizaciones activos intangibles	0,5	0,6
Resultado por venta de PI	(58,4)	-
Resultado por valor razonable	2,6	(757,9)
Deterioros de plusvalías	59,3	30,7
Efecto de la conversión de estados financieros	(9,3)	(16,6)
Efecto de la conversión sobre el flujo de fondos	(0,1)	(0,3)
Resultado de inversiones permanentes	12,6	-
Efecto de desconsolidación	303,4	-
Depreciación de propiedades de inversión	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	14,0	9,7
Otros activos financieros	(0,2)	-
Otros créditos	(59,3)	(30,3)
Creditos con partes relacionadas	(198,0)	1,6
Otros activos	(2,2)	(24,8)
Inventarios	835,9	(468,1)
Activos y pasivos por impuestos	24,2	(2,0)
Deudas comerciales	(85,7)	103,1
Beneficios a los empleados	11,1	(4,8)
Otras cargas fiscales	(47,7)	36,3
Saldos con partes relacionadas	(25,6)	(307,2)
Anticipos de clientes	(767,8)	629,0
Previsiones	39,6	7,6
Activos destinados a la venta	(70,8)	-
Otras cuentas por pagar	(36,9)	32,1
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(1,2)	(7,5)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(535,2)	(311,1)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(0,6)	(0,6)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(0,4)	(3,6)
Cobros por venta de propiedades de inversión en construcción	-	56,1
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	-	(2,4)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	6,4
Pagos por compras de propiedades de inversión	(2,0)	-
Pagos por compras de activos intangibles	(0,1)	(0,2)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(3,1)	55,7
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	1.594,6	267,4
Pagos por compras de acciones de sociedades controladas	0,3	-
Devolución Aporte Irrevocable	(7,5)	-
Transacciones entre accionistas	-	(19,8)
Disminución participación no controladoras	-	(10,8)
Cobro por venta de acciones propias	(0,1)	-
Aporte irrevocable	-	7,5
Contribución de capital	669,9	-
Compra de acciones propias	-	(0,2)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	2.257,2	244,0

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 \$17,00 por acción a la fecha de este informe.



Hay 70.349.485 acciones circulantes, de las cuales 46.8% pertenecen al Management de TGLT, PointArgentum y Bienville.



Total Free Float	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.