

TGLT

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2017

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

TGLT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE MARZO DE 2017

Presentados en forma comparativa – Ver Nota 3

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	5
I. Breve comentario sobre las operaciones de la sociedad en el período terminado el 31 de marzo DE 2017	6
II. Estructura patrimonial.....	14
III. Estructura de resultados.....	15
IV. Estructura de la generación o aplicación de fondos	15
V. Datos estadísticos.....	15
VI. Principales indicadores, razones o índices.....	17
VII. Perspectivas	17
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	20
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS.....	21
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO	22
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS	24
Nota 1. Información corporativa	25
1.1. Introducción.....	25
1.2. Modelo de negocios	25
1.3. Emprendimientos inmobiliarios.....	25
1.4. Estructura corporativa.....	26
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	26
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	26
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	27
4.1. Normas contables aplicables	27
4.2. Bases de consolidación.....	27
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	28
Nota 6. Créditos por ventas.....	29
Nota 7. Otros créditos	29
Nota 8. Inventarios.....	30
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	31
Nota 10. Activos intangibles	32
Nota 11. Activos por impuestos diferidos	32
Nota 12. Plusvalía	33
Nota 13. Deudas comerciales	33
Nota 14. Préstamos.....	34
Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales	39
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	39
Nota 17. Otras cargas fiscales	40
Nota 18. Anticipos de clientes	40
Nota 19. Provisiones	41
Nota 20. Otras cuentas por pagar	41
Nota 21. Capital social.....	42
Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	42
Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias	42
Nota 24. Costos de las actividades ordinarias	43
Nota 25. Gastos de comercialización	43
Nota 26. Gastos de administración	43
Nota 27. Resultados financieros	44
Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos	44
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	45
Nota 30. Partes relacionadas	46
Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	48
Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida.....	49
Nota 33. Reclamos	51
33.1. Seguridad e higiene	51
33.2. Asuntos laborales	51
33.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	51
33.4. Proyecto Astor Caballito s/amparo	51

33.5. Venice	51
33.6. Otros reclamos	52
Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	52
34.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A.	52
Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero	53
Nota 36. Instrumentos financieros	55
Nota 37. Información de segmentos	56
Variación al 31.03.2017 (trimestral).....	57
Nota 38. Resultado por acción.....	59
Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito	59
Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	61
Nota 41. Propiedades de inversión	63
Nota 42. Determinación de valores razonables.....	65
Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	67
Nota 44. Aporte irrevocable con asignación específica.....	67
Nota 45. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres.....	68
Nota 46. Disposiciones de las Asambleas.....	68
Nota 47. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)	69
Nota 48. Resolución General N° 622 de la CNV	70
Nota 49. Plan de opciones	70
Nota 50. Capital de trabajo negativo	71
Nota 51. Información sobre participación en otras Sociedades	71
Nota 52. Aprobación de los estados financieros.....	72
Nota 53. Hechos posteriores	72
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES CONDENSADOS	74
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES CONDENSADOS	75
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO.....	76
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES CONDENSADOS	78
Nota 1. Propósito de los estados financieros	79
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	79
Nota 3. Actividad de la Sociedad	79
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales	79
Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo	80
Nota 6. Créditos por ventas.....	81
Nota 7. Otros créditos	81
Nota 8. Inventarios.....	82
Nota 9. Propiedades, planta y equipo	82
Nota 10. Activos intangibles	83
Nota 11. Activos por impuestos.....	84
Nota 12. Inversiones permanentes	84
Nota 13. Información sobre partes controladas	85
Nota 14. Plusvalía	86
Nota 15. Deudas comerciales	86
Nota 16. Préstamos.....	87
Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales	87
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	88
Nota 19. Otras cargas fiscales	88
Nota 20. Anticipos de clientes	88
Nota 21. Provisiones	89
Nota 22. Otras cuentas por pagar	89
Nota 23. Capital social.....	89
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	90
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	90
Nota 26. Gastos de comercialización	90
Nota 27. Gastos de administración	91
Nota 28. Resultado financieros.....	91
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos	92
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	93
Nota 31. Partes relacionadas	94
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	99
Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida	100
Nota 34. Reclamos	101
Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito	101
Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	102
Nota 37. Propiedades de inversión	104
Nota 38. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	105
Nota 39. Aportes irrevocables con asignación específica.....	106

Nota 40. Disposiciones de las Asambleas.....	106
Nota 41. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)	107
Nota 42. Capital de trabajo negativo	108
Nota 43. Resolución General N° 622 de la CNV	108
Nota 44. Reforma al Estatuto Social.....	108
Nota 45. Hechos posteriores	109
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	110

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017



RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

**POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE
2017**

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

I.1. Hechos relevantes del período

Ratificación de Aumento de Capital. Prórroga de Programa de Obligaciones Negociables. Emisión de Obligaciones Negociables Convertibles. Autorización de venta acciones propias.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad (la "Asamblea") aprobó, entre otros temas: (i) ratificar el aumento del capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 14 de abril de 2016 por hasta la suma de valor nominal Pesos trescientos cuarenta y cinco millones (\$345.000.000), es decir, de la suma de Pesos setenta millones trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (\$70.349.485) a la suma de hasta Pesos cuatrocientos quince millones trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco (\$415.349.485), mediante la emisión de hasta trescientos cuarenta y cinco millones (345.000.000) acciones ordinarias escriturales de Peso uno (\$1) de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión; (ii) prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas); (iii) emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de Peso uno (\$1) de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, en una o más series; (iv) reducir el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las Obligaciones Convertibles a diez (10) días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo 194 de la Ley N° 19.550; (v) autorizar la venta de las 10.000 acciones propias en cartera de la Sociedad sin realizar la oferta preferente a los accionistas en función de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en los términos establecidos en el artículo 221 de la Ley N° 19.550 considerando que dicha cantidad de acciones representa el 0,014% del capital social de la Sociedad y (vi) modificación y aprobación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio fijará la prima de emisión a fin de que la misma se ubique entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 35 por acción.

Modificaciones en el directorio y el equipo gerencial

El Director Financiero y Responsable de Relaciones con el Mercado de la Sociedad, Sr. Rafael Soto, ha decidido incorporarse a un emprendimiento en el sector tecnológico-financiero presentando su renuncia a su cargo en la Sociedad con fecha 9 de febrero del 2017, la cual fue recibida y aceptada.

En su reemplazo fue designado el Sr. Rodrigo Javier Lores Arnaiz, quien viene desempeñándose en la Sociedad desde el año 2009 como Director de Recursos Humanos, Tecnología y Procesos y Responsable de Relaciones con el Mercado Suplente. El Sr. Lores Arnaiz es Contador Público Nacional (UBA) y cuenta con un MBA (Wharton).

El día 10 de marzo, Sr. Rafael Ignacio Soto ha notificado a la Sociedad su renuncia irrevocable al cargo de Director Suplente de la Sociedad por motivos personales, con efecto a partir de la próxima asamblea de accionistas a realizarse. La renuncia fue aceptada por el directorio de la Sociedad en la misma fecha, agradeciendo al Sr. Soto los servicios prestados a la Sociedad.

Asimismo, el mismo día la Sociedad recibió la notificación de la renuncia del Sr. Tomas Insausti, a su cargo de Síndico Suplente de la Sociedad, por motivos personales.

Designación de un nuevo director suplente y nuevo síndico suplente - Nueva composición del Directorio y Sindicatura

En la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada el día 10 de abril de 2017, se asignaron los reemplazantes para los cargos de Director Suplente y Síndico Suplente. Consecuentemente, hacemos saber que la mencionada Asamblea designó como nuevo director suplente de la Sociedad al Sr. Rodrigo Lores Arnaiz de nacionalidad argentino, profesión Contador Público y titular del Documento Nacional de Identidad 22.157.386. El Sr. Rodrigo Lores Arnaiz reviste la condición de "no independiente", de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"). Asimismo, la referida Asamblea designó como síndico suplente al Sr. Fernando G. Sasiain, de nacionalidad argentino, profesión abogado y titular del Documento Nacional de Identidad 23.072.562.

RESEÑA INFORMATIVA**POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017**

De tal forma, el Directorio de la Sociedad ha quedado compuesto de la siguiente forma:

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Mariano Sebastián Weil	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Fernando Iván Jasnís	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Ralph Faden Reynolds	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Mauricio Wior	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Alejandro Belio	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Donald Stoltz III	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 20 de abril de 2017	No independiente
Andrew Hall Cummins	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Fernando Saúl Zoppi	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
Luis Rodríguez Villasuso	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente

Así mismo la conformación actual de nuestra Comisión Fiscalizadora es la siguiente:

Miembro	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Mariano González	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Pablo Di Iorio	Síndico	Abogado	Suplente
Fernando G. Sasiain	Síndico	Abogado	Suplente

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

I.2. Resumen de nuestros emprendimientos inmobiliarios**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	48.487
Unidades vendibles	452	154	340
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 380	Cocheras: 346
VPV total estimado (millones de \$)	426,5	1.121,6	US\$ 153,9
VPV lanzado (millones de \$)	426,5	1.121,6	US\$ 153,9
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	52.639	39.763	37.174
% del total lanzado	100%	100%	77%
Unidades vendidas al 31/03/17	452	154	250
% del total lanzado	100%	100%	74%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 360	Cocheras: 210
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	426,5	1.107,0	US\$ 96,4
% del total lanzado	100%	99%	63%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	8,7	US\$ 5,6
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	72%
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	72%
Etapas	Posventa	Posventa	En construcción Etapas 2 y 3 – Entrega Etapa 1

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Astor:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2016
Terreno (m2)	3.208	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	20.368	28.997
Unidades vendibles	210	298	433
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 188 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 274 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	391,2	588,4	1.373
VPV lanzado (millones de \$)	391,2	588,4	1.373
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	14.578	20.158	9.910
<i>% del total lanzado</i>	99%	99%	34%
Unidades vendidas al 31/03/17	210	297	156
<i>% del total lanzado</i>	100%	100%	36%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras residenciales: 183 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 241 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 154
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	369,8	558,3	361,4
<i>% del total lanzado</i>	95%	95%	38%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	12,4	42,8
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	99%	-
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	99%	-
Etapa	Posventa	Entrega	Venta

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Complejos urbanísticos y Metra:

Proyecto	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa	Venice (Etapa 1)
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	18.288	68.613	65.166	53.052
Unidades vendibles	338	1.299	510	639
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras: 750 Amarras: 76
VPV total estimado (millones de \$)	966,8	2.986,3	3.184,6	2.497,1
VPV lanzado (millones de \$)	966,8	1.270,7	-	1.270,7
Superficie vendida al 31/03/17 (m2)	1.122	13.832	-	21.382
% del total lanzado	6%	61%	-	62%
Unidades vendidas al 31/03/17	18	272	-	314
% del total lanzado	5%	64%	-	67%
Otras unidades vendidas al 31/03/17	Cocheras: 12	Cocheras: 179	-	Cocheras: 288 Amarras: 18
Ventas aseguradas al 31/03/17 (millones de \$)	43,9	423,3	-	591,9
% del total lanzado	5%	57%	-	47%
Ventas aseguradas durante 2017 (millones de \$)	-	27,1	-	5,0
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	11%	-	44%
Avance de construcción al 31/03/17 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	11%	-	45%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción – Etapa 1	Diseño y Obtención de Aprobaciones	En construcción – Etapa 1

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

Entre los hitos de nuestros proyectos durante el período, se destacan los siguientes:

Forum Alcorta

- Aprobaciones
 - Estamos aguardando el resultado de la Inspección del Agente Verificador de Obra 4 (en adelante "AVO 4") que concurrió el 4 y 5 de abril del 2017. Asimismo, continuamos aguardando el registro del expediente de instalación contra incendio.
 - Está prácticamente completada la documentación para iniciar el trámite de Horizontalidad.
- Entrega de unidades
 - Hemos entregado en posesión el 98% de la Torre UNO, el 96% de la Torre DOS y el 80% del edificio TRES.
 - Actualmente quedan 20 cocheras en stock, las cuales están siendo ofrecidas a los propietarios de unidades funcionales.

Astor Palermo

- Aprobaciones
 - El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires solicitó que se realice una nueva inspección del AVO 4. Esta se realizó el día 5 de abril y resultó "Sin Observaciones".
 - El 27 de enero se presentó el trámite de Horizontalidad. Posteriormente el día 2 de marzo se abonaron los derechos correspondientes. Sin novedades a la fecha.
 - Se realizó la inspección Final de Incendio y se están corrigiendo las observaciones menores que han surgido.
- Entrega de unidades
 - Hemos entregado en posesión el 98% de las unidades del proyecto. El proyecto está vendido en su totalidad.
 - El esfuerzo comercial está dirigido a acciones de postventa y atención al cliente de las unidades ya entregadas.

Astor Núñez

- Aprobaciones
 - Se contrató la gestión por la confección, la presentación y registro de planos modificatorios y de los Planos Conforme a Obra de Arquitectura e Instalaciones contra Incendios (CAO).
- Avances
 - Siguen avanzando las tareas correspondientes al Salón Gourmet, como así también en los pisos 29 y 30.
 - El Gimnasio, saunas, vestuarios y jardín de terrazas se encuentran terminados, pero no han sido entregados aun. Los juegos de niños no han llegado y las piletas se encuentran terminadas excepto el trabajo final en los filtros.
- Comercialización
 - Habiendo comenzado en noviembre de 2016, ya se entregaron el 59% de las unidades del proyecto.
 - Actualmente quedan 1 unidad funcional y 13 cocheras en stock, las que están siendo ofrecidas a los propietarios del proyecto.

Venice

- Avances
 - Los avances en los trabajos generales de albañilería y horizontalidad superan el 80% en 4 de los 5 edificios en construcción excepto en Falúas, donde los avances llegan al 60%.
 - En lo que respecta a la infraestructura, se registraron avances en las instalaciones pluviales y cloacales en 3 de los edificios del proyecto. El grado de avance ha sido en promedio del 35%. También se ha trabajado con los tendidos de media tensión, avanzando un 20% en la instalación de los mismos.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

- Comercialización
 - La venta continúa realizándose desde el showroom a través de la inmobiliaria Achával Cornejo, operando bajo nuestra coordinación y supervisión.
 - Se está terminando una unidad modelo en el edificio “Goletas 1” para integrarlo durante el segundo trimestre a un circuito y recorrido de obra para Clientes y Prospects.
 - Se está cerrando un cronograma de pequeños eventos mensuales (15 personas) con diferentes temáticas con Prospects a realizarse a partir de abril 2017.

Metra Puerto Norte (Brisario)

- Aprobaciones
 - Todas las aprobaciones gubernamentales y factibilidades de servicios están vigentes.
- Avances
 - La mampostería gruesa está terminada, así como las instalaciones en las unidades funcionales. En abril se comenzó con los revoques y la azotea.
 - Contrataciones: ya están siendo colocados los sanitarios, revestimientos, griferías y accesorios. Se contrataron los muebles de cocina y mármoles. Se están realizando las licitaciones de las últimas provisiones para terminar la obra, las más importantes son corrientes débiles y redes sanitarias externas.
 - Servicio de electricidad: se adjudicaron las obras a la empresa Haidar.
 - Servicio de gas natural: los trabajos se iniciarán durante el mes de mayo.
- Comercialización
 - La venta se realiza en el showroom a través de la inmobiliaria Lamelas bajo nuestra coordinación.

Proa

- Aprobaciones
 - El Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, nos informó en marzo que el permiso ya fue aprobado el Estudio de impacto ambiental en la oficina delegación Rosario y que fue remitido a la oficina central en ciudad de Santa Fe para la firma del Secretario del área. Esperamos recibirlo durante el segundo trimestre de 2017.
 - La subdivisión del terreno ya está dada de alta en el registro de catastro provincial (“SCIT”), pero para que el SCIT pueda tramitar las escrituras de los lotes resultantes es necesario contar con la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
- Comercialización
 - Continuamos trabajando en la definición de la estrategia comercial para lanzar el proyecto al público.

Forum Puerto del Buceo

- Aprobaciones
 - Todos los servicios públicos están a disposición para el uso por parte de los propietarios. La subestación eléctrica se encuentra funcionando y la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones (“UTE”) ha comenzado a conectar apartamentos.
- Avances
 - En la Etapa 1 continúa la entrega en posesión de unidades; hasta el momento se han entregado 71 unidades en todos los núcleos de esta etapa (desde el núcleo A al E), incluyendo un penthouse. Se han habilitado para su uso, el gimnasio y la piscina exterior, junto con los vestuarios.
 - En la Etapa 2, la mampostería se encuentra en el nivel 8, los revoques de yeso en el tercer nivel, y los premarcos de aluminio en el nivel 5. Se han colocado las aberturas de aluminio del piso 1, y los trabajos de instalaciones se encuentran en el piso 6. Se han comenzado a instalar las guías de ascensores, comenzando por los núcleos G, H, e I.
 - En la Etapa 3, se está terminando el interior de las últimas unidades funcionales; en paralelo, ya ha comenzado la entrega de las primeras 2 unidades a sus propietarios.
- Comercialización y entrega de unidades

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

- Habiendo comenzado el proceso de entregas en noviembre de 2016 la entrega de la primera etapa del proyecto, ya se firmaron 71 unidades a la fecha (58% del total)
- Continuamos vendiendo desde la oficina de ventas en el predio de obra, a través de nuestra fuerza de ventas, a la vez que mantenemos una relación estratégica con cuatro brokers locales: Meikle, Tizado, Foti y Ananikian.

Metra Devoto

- Aprobaciones
 - Se obtuvo la aprobación del estudio de impacto ambiental.
- Comercialización
 - Continuamos trabajando en la definición de la estrategia comercial para lanzar el proyecto al público.

Astor San Telmo

- Aprobaciones
 - Se ingresaron planos municipales para su registro y ya se cuenta con número de expediente.
 - Se está trabajando en la presentación del impacto ambiental.
- Comercialización
 - Desde el lanzamiento a mediados de noviembre del 2016, hemos vendido casi el 40% del total de las unidades.
 - La fuerza de ventas sigue compuesta por vendedores de TGLT junto a la inmobiliaria Achával Cornejo, que aporta su experiencia de los últimos años en ese submercado, operando desde la oficina de ventas en el terreno.

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014	Mar 31, 2013
Activo corriente	3.788.286.619	3.870.293.839	2.764.048.386	2.268.513.012	1.570.926.983
Activo no corriente	994.442.760	539.611.701	434.655.031	421.475.180	249.642.176
Total del activo	4.782.729.379	4.409.905.540	3.198.703.417	2.689.988.192	1.820.569.159
Pasivo corriente	4.184.613.411	3.733.274.250	2.417.610.240	2.011.095.687	1.321.081.218
Pasivo no corriente	252.306.243	494.685.500	502.959.832	387.591.212	159.451.442
Total del pasivo	4.436.919.654	4.227.959.750	2.920.570.072	2.398.686.899	1.480.532.660
Atribuible a los propietarios de la controladora	102.842.499	139.357.797	232.226.232	245.233.726	294.906.959
Atribuible a los propietarios no controladores	242.967.226	42.587.993	45.907.113	46.067.567	45.129.540
Total de patrimonio neto	345.809.725	181.945.790	278.133.345	291.301.293	340.036.499
Total del pasivo y patrimonio neto	4.782.729.379	4.409.905.540	3.198.703.417	2.689.988.192	1.820.569.159

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014	Mar 31, 2013
Resultado operativo	(46.654.720)	(12.690.406)	5.824.993	(31.443.786)	(20.822.913)
Otros gastos	(80.500)	(121.643)	(74.534)	(103.680)	(105.323)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(7.178.019)	(4.934.603)	(11.186.743)	(29.678.687)	(25.537.541)
Ingresos financieros	1.553.140	3.775.466	12.752.227	53.725.590	7.806.683
Costos financieros	(28.456.159)	(28.775.490)	(12.056.514)	(12.243.308)	(4.087.662)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(31.876.548)	-	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	43.627.000	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	2.204.908	12.275.461	5.764	333.307	54.650
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(66.860.898)	(30.471.215)	(4.734.807)	(19.410.564)	(42.692.106)
Impuesto a las Ganancias	15.901.361	6.054.741	(85.350)	12.294.345	16.544.570
Resultado del período	(50.959.537)	(24.416.474)	(4.820.157)	(7.116.219)	(26.147.536)
Otro resultado integral	2.781.559	(8.756.271)	(606.380)	(3.635.528)	183.233
Resultado integral total del período	(48.177.978)	(33.172.745)	(5.426.537)	(10.751.747)	(25.964.303)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014	Mar 31, 2013
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	(102.143.137)	126.257.510	14.803.522	(41.420.096)	(10.728.206)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	64.357.442	(1.482.657)	(359.162)	(3.057.415)	(448.577)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	41.400.999	32.410.357	(2.852.116)	32.301.627	19.475.552
Total de fondos (utilizados) generados durante el período	3.615.304	157.185.210	11.592.244	(12.175.884)	8.298.769

V. DATOS ESTADÍSTICOS

Información relativa a la evolución del número de empleados de la Sociedad:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014	Mar 31, 2013
Empleados	82	91	95	88	72

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Información relativa a la evolución de ventas:

	FPN	FFA	ASP	ASC	ASN	VEN	FPB	MPN	MDV	AST	Total
Unidades comercializadas											
Trimestre terminado el 31.03.17	-	1	-	-	3	2	12	6	-	11	35
Trimestre terminado el 31.03.16	-	3	1	-	36	25	2	0	2	36	105
Trimestre terminado el 31.03.15	2	3	3	-	13	4	23	12	6	-	66
Trimestre terminado el 31.03.14	2	4	4	-	9	13	5	20	-	-	57
Trimestre terminado el 31.03.13	9	5	6	-	13	6	6	-	-	-	45
Acumulado al 31.03.17	452	154	210	19	297	314	250	272	18	156	2.142
Ventas aseguradas (1)											
Ventas del período (*)											
Trimestre terminado el 31.03.17	-	8.726.040	-	-	12.413.786	4.996.851	86.191.156	27.147.760	-	42.817.181	182.292.774
Trimestre terminado el 31.03.16	-	30.804.472	3.328.607	-	93.522.574	46.198.338	22.106.973	1.723.781	4.534.959	53.476.195	255.695.899
Trimestre terminado el 31.03.15	2.477.273	44.390.198	11.740.001	-	25.608.810	5.517.126	55.711.906	14.279.219	8.195.334	-	167.919.867
Trimestre terminado el 31.03.14	3.242.909	35.148.816	9.289.370	-	11.361.540	19.613.249	18.574.387	17.076.964	-	-	114.307.235
Trimestre terminado el 31.03.13	3.378.737	17.288.841	8.339.697	-	11.221.477	5.253.881	11.218.670	-	-	-	56.701.303
Ajustes sobre ventas de períodos anteriores (2)											
Trimestre terminado el 31.03.17	-	(12.640.463)	(13.883.885)	-	7.523.552	26.763.003	(45.379.789)	(11.288.244)	-	-	(48.905.826)
Trimestre terminado el 31.03.16	-	7.786.076	171.873	1.522.567	2.908.789	16.844.470	265.891.652	33.272.026	6.568.642	(876.572)	334.089.523
Trimestre terminado el 31.03.15	3.200.369	2.811.576	(1.555.984)	-	5.723.689	4.779.107	9.968.401	4.222.086	(2.437.397)	-	26.711.847
Trimestre terminado el 31.03.14	(1.153.938)	(1.605.357)	29.160.265	-	(7.869.373)	(12.863.747)	48.231.737	-	-	-	53.899.587
Trimestre terminado el 31.03.13	16.739.326	15.584.760	8.087.231	-	3.694.953	2.297.347	4.910.297	-	-	-	51.313.914
Ventas totales											
Trimestre terminado el 31.03.17	-	(3.914.423)	(13.883.885)	-	19.937.338	31.759.854	40.811.367	15.859.516	-	42.817.181	133.386.948
Trimestre terminado el 31.03.16	-	38.590.549	3.500.481	1.522.567	96.431.364	63.042.809	287.998.625	34.995.807	11.103.601	52.599.624	589.785.427
Trimestre terminado el 31.03.15	5.677.642	47.201.774	10.184.017	-	31.332.499	10.296.233	65.680.307	18.501.305	5.757.937	-	194.631.714
Trimestre terminado el 31.03.14	2.088.971	33.543.459	38.449.635	-	3.492.167	6.749.502	66.806.124	17.076.964	-	-	168.206.822
Trimestre terminado el 31.03.13	20.118.063	32.873.601	16.426.928	-	14.916.430	7.551.228	16.128.967	-	-	-	108.015.217
Acumulado al 31.03.17	426.532.213	1.107.049.352	369.787.039	2.951.124	558.332.363	591.860.291	1.478.443.085	423.274.720	43.870.404	361.359.507	5.363.460.099

Nota: FPN corresponde a Forum Puerto Norte, FFA a Forum Alcorta, ASP a Astor Palermo, ASC a Astor Caballito, ASN a Astor Núñez, VEN a Venice, FPB a Forum Puerto del Buceo, MPN a Metra Puerto Norte, PROA a Proa, MDV a Metra Devoto, y AST a Astor San Telmo.

(1) Montos expresados en pesos netos del Impuesto al Valor Agregado.

(2) Corresponde a ajustes relativos a variaciones en el tipo de cambio y en el índice CAC por el cual se ajustan ciertos contratos de venta celebrados en períodos anteriores así como a otros ajustes sobre ventas aseguradas en períodos anteriores.

(*) Se denominan ventas del período a la firma de boletos nuevos que no significa reconocimiento de ingreso.

RESEÑA INFORMATIVA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015	Mar 31, 2014	Mar 31, 2013
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,91	1,04	1,13	1,13	1,19
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,08	0,04	0,10	0,12	0,23
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,21	0,12	0,15	0,16	0,14
Rentabilidad	Resultado neto del período anualizado / Patrimonio Neto promedio	(0,73)	(0,58)	(0,08)	(0,14)	(0,30)

VII. PERSPECTIVAS

El actual gobierno nacional ha declarado que la reactivación del mercado hipotecario es una de las principales prioridades de su administración. El 8 de abril de 2016, el Banco Central emitió la Comunicación "A" No. 5945, que permite a los bancos tomar depósitos y otorgar nuevos préstamos que se actualizarán mediante la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia ("CER") y se expresarán en la Unidad de Vivienda, ("UVI") que el Banco Central publicará periódicamente; tomando como ejemplo las experiencias exitosas en Chile, México y Uruguay. En paralelo, el Banco Central renombró a las UVIs ajustables por CER como Unidad de Valor Adquisitivo ("UVA"), por lo que quedaron dos nuevas monedas indexadas a disposición de los bancos. Ambas se presentan como nuevas alternativas de inversión y ahorro. Sin embargo, por la naturaleza de ambas monedas, y dado que el índice de costos de construcción es más volátil que el CER, han sido las UVAs más utilizadas para los créditos hipotecarios. La creación de la UVA ha ayudado a impulsar la recuperación del mercado del crédito hipotecario en los últimos meses.

En consonancia con los mencionados cambios, los datos del sector correspondientes al primer trimestre del año han comenzado a evidenciar aspectos positivos. Por ejemplo, luego de sufrir 14 meses consecutivos de bajas, el Índice de Actividad de las Empresas Líderes de la Construcción, elaborado por el Grupo Construya, registró un crecimiento del 11,2% para marzo de este año comparado contra el mismo mes del 2016, aunque observando la variación anual acumulada, se evidencia una contracción del 0,9%, que sin embargo es la más baja desde febrero del 2016. Según el IERIC, el primer trimestre de 2017 culminó con un crecimiento del 6,1% interanual, poniendo así freno a 3 trimestres consecutivos de caída, y agrega que las escrituras firmadas en la Ciudad de Buenos Aires en febrero sumaron 3.012, con un incremento de 57% con respecto a igual mes de 2016, completando cuatro meses consecutivos de subas interanuales por encima del 40%, por lo que el primer bimestre de 2017 acumula de esta manera 6.437 actos, lo que implica el mejor inicio de año desde 2011.

Como conclusión respecto del mercado, creemos que la nueva situación económica, con una mayor disponibilidad de crédito en general, y en particular, de los créditos hipotecarios, podría resultar en un aumento de las oportunidades en la industria de real estate. Además, con un crédito hipotecario mejorado, más familias podrán comprar una primera vivienda o una casa nueva más deseable. Consideramos que los precios inmobiliarios aumentarán en línea con un aumento de la demanda.

Respecto de nuestras operaciones, durante el primer trimestre del año se continuó con el esfuerzo en las últimas entregas de unidades y servicios de posventa en Forum Alcorta, habiéndose entregado a la fecha el 96% de las unidades del proyecto. Asimismo, en Astor Núñez se ha avanzado fuertemente en las entregas, acumulando un 59% de las unidades con una recepción muy satisfactoria por parte de los propietarios. A su vez, nuestro proyecto en Uruguay, Forum Puerto del Buceo también se encuentra en plena fase de entregas, con 58% de las unidades de la primera etapa entregadas a la fecha de esta reseña. En cuanto a Venice, la obra de los primeros cinco edificios avanza sostenidamente, superando el 80% de avance físico en 4 de los 5 edificios en construcción.

En cuanto a las ventas del trimestre, las mismas finalizaron en \$182,3, un 29% por debajo de igual período del año anterior. Esta contracción en las ventas se debe principalmente al agotamiento del stock de proyectos terminados (Forum Alcorta, Astor Núñez y Astor Palermo), los cuales, junto con Venice, cuyas ventas aún se encuentran resentidas por la medida cautelar que afectó al proyecto durante el segundo semestre del pasado año, explican la mayor parte de la variación respecto a 2016. En contrapartida, se registraron sólidas cifras de ventas en Forum Puerto del Buceo, prácticamente cuadruplicando las ventas de igual período en 2016, y en Metra Puerto Norte, que registró ventas por \$27,1 millones, mejorando sensiblemente la performance de 2016.

Tal como surge de las decisiones dispuestas por la asamblea del 20 de abril de 2017, la Sociedad se encuentra avanzando en la implementación de acciones tendientes a asegurar el financiamiento de las operaciones y el desarrollo de sus negocios, tanto en el mercado residencial como el de oficinas y parques logísticos Premium.

Puertas adentro, la Sociedad continúa fortaleciendo los procesos, sistemas y estructura de recursos humanos que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos en la medida que el mercado ofrezca oportunidades de mayor crecimiento.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2017

(Por el período de tres meses)

TGLT S.A.

Domicilio Legal: Av. Scalabrini Ortiz 3333 - Piso 1º

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 13 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2017**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2017****PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces; explotación de marcas, patentes, métodos, fórmulas, licencias, tecnologías, know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; estudio, planificación, proyección, asesoramiento y/o ejecución de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles rurales, urbanos para vivienda, oficinas, locales, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, administrar las mismas, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas y materiales para la construcción; actuar como fiduciario no financiero.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 9 de agosto de 2016

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

C.U.I.T.: 30-70928253-7

Información sobre las sociedades controladas: Ver Nota 4.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 21 a los estados financieros consolidados.

Composición del Capital (cifras en pesos)	
Acciones	Emitido, suscripto, inscripto e integrado
Ordinarias, escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	70.349.485
	70.349.485

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DICIEMBRE DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	87.793.365	84.278.114
Otros activos financieros	14	8.059.127	-
Créditos por ventas	6	28.384.887	21.390.833
Otros créditos	7	356.538.772	327.144.574
Créditos con partes relacionadas	30	6.551.046	6.398.297
Otros activos	39	25.343.162	24.779.680
Inventarios	8	3.275.616.260	3.466.637.999
Total del activo corriente		3.788.286.619	3.930.629.497
Activo no corriente			
Otros créditos	7	8.529.618	886.520
Propiedades de inversión	41	844.497.339	876.630.575
Propiedades, planta y equipo	9	7.961.537	8.273.916
Activos intangibles	10	879.736	967.785
Activos por impuesto diferido	11	77.763.063	75.749.069
Plusvalía	12	54.811.467	80.752.236
Total del activo no corriente		994.442.760	1.043.260.101
Total del activo		4.782.729.379	4.973.889.598
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	13	507.560.516	525.504.434
Préstamos	14	745.649.325	594.576.664
Remuneraciones y cargas sociales	15	14.343.957	15.026.370
Pasivos por impuestos	16	3.666.023	4.135.987
Otras cargas fiscales	17	87.855.780	74.919.680
Deudas con partes relacionadas	30	35.844.237	25.634.359
Anticipos de clientes	18	2.705.677.188	2.881.315.654
Provisiones	19	6.725.270	7.628.507
Otras cuentas por pagar	20	77.291.115	43.718.889
Total del pasivo corriente		4.184.613.411	4.172.460.544
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	13	2.415.539	2.037.683
Préstamos	14	13.888.098	123.559.760
Pasivos por impuestos	16	1.344.240	-
Pasivos por Impuestos Diferidos	29	207.633.068	223.141.466
Otras cargas fiscales	17	8.085.902	3.481.221
Otras cuentas por pagar	20	18.939.396	47.768.321
Total del pasivo no corriente		252.306.243	399.988.451
Total del pasivo		4.436.919.654	4.572.448.995
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		102.842.499	147.742.168
Participaciones no controladoras		242.967.226	253.698.435
Total de patrimonio neto		345.809.725	401.440.603
Total del patrimonio neto y del pasivo		4.782.729.379	4.973.889.598

Las Notas 1 a 53 que se acompañan forman parte de estos estados.

20

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias	23	313.189.601	183.502.154
Costos de las actividades ordinarias	24	(276.734.055)	(148.639.269)
Resultado bruto		36.455.546	34.862.885
Gastos de comercialización	25	(24.527.801)	(17.950.823)
Gastos de administración	26	(32.641.696)	(29.602.468)
Otros gastos operativos	12	(25.940.769)	-
Resultado operativo		(46.654.720)	(12.690.406)
Otros gastos	10	(80.500)	(121.643)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	27	(7.178.019)	(4.934.603)
Ingresos financieros	27	1.553.140	3.775.466
Costos financieros	27	(28.456.159)	(28.775.490)
Resultados por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	41	(31.876.548)	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	41.1.b	43.627.000	-
Otros ingresos y egresos, netos	28	2.204.908	12.275.461
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(66.860.898)	(30.471.215)
Impuesto a las Ganancias	29	15.901.361	6.054.741
Resultado del período		(50.959.537)	(24.416.474)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		2.781.559	(8.756.271)
Total Otro resultado integral		2.781.559	(8.756.271)
Resultado integral total del período		(48.177.978)	(33.172.745)
Ganancia (Pérdida) del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(40.228.328)	(24.010.826)
Participación no controladora		(10.731.209)	(405.648)
Total del período		(50.959.537)	(24.416.474)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	38	(0,57)	(0,34)
Diluido	38	(0,57)	(0,34)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(37.446.769)	(32.767.097)
Participación no controladora		(10.731.209)	(405.648)
Total de la pérdida del período		(48.177.978)	(33.172.745)

Las Notas 1 a 53 que se acompañan forman parte de estos estados.

21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital					Reservas		Resultado	Patrimonio atribuible a:		Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados (3)	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	200.937.209	(19.800.843)	(38.170.765)	4.776.567	147.742.168	253.698.435	401.440.603
Baja de Aporte irrevocable (1)	-	-	-	(7.452.900)	(7.452.900)	-	-	-	(7.452.900)	-	(7.452.900)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	(40.228.328)	(40.228.328)	(10.731.209)	(50.959.537)
Acciones propias en cartera (2)	-	-	-	214.985	214.985	-	-	(214.985)	-	-	-
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	2.781.559	-	2.781.559	-	2.781.559
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	2.781.559	(40.228.328)	(37.446.769)	(10.731.209)	(48.177.978)
Saldos al 31 de marzo de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	-	193.699.294	(19.800.843)	(35.389.206)	(35.666.746)	102.842.499	242.967.226	345.809.725

(1) Ver Nota 44.

(2) Cancelación del programa de BDR Nivel II. Ver Nota 47.

(3) Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2016. Ver Nota 53.

Las Notas 1 a 53 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas		Resultados	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894	42.993.641	215.118.535
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(24.010.826)	(24.010.826)	(405.648)	(24.416.474)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	(8.756.271)	-	-	(8.756.271)	-	(8.756.271)
Resultado integral del período	-	-	-	-	(8.756.271)	-	(24.010.826)	(32.767.097)	(405.648)	(33.172.745)
Saldos al 31 de marzo de 2016	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	(30.330.671)	4.000	(281.444.901)	139.357.797	42.587.993	181.945.790

Las Notas 1 a 53 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Actividades de operación		
Resultado del período	(50.959.537)	(24.416.474)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(15.901.361)	(6.054.741)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	511.201	681.803
Deterioro de plusvalías	25.940.769	-
Amortizaciones de activos intangibles	80.500	121.643
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	31.876.548	-
Resultado por la venta de propiedades de inversión	(43.627.000)	-
Efecto de la conversión de estados financieros	2.781.559	(8.996.529)
Efecto de la conversión sobre flujos de efectivo	33.567	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(6.994.054)	2.744.619
Otros activos financieros	(8.059.127)	-
Otros créditos	(57.892.525)	(17.935.586)
Créditos con partes relacionadas	(152.749)	490.499
Otros activos	(563.482)	-
Inventarios	191.278.426	(179.510.889)
Activos y pasivos por impuestos	(71.724)	(3.549.172)
Deudas comerciales	(17.566.061)	31.035.938
Remuneraciones y cargas sociales	(682.413)	(800.056)
Otras cargas fiscales	17.540.781	8.282.928
Deudas con partes relacionadas	2.756.978	404.400
Anticipos de clientes	(175.638.466)	330.118.303
Provisiones	(903.237)	-
Otras cuentas por pagar	4.743.301	(2.804.277)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(675.031)	(3.554.899)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	(102.143.137)	126.257.510
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	100.053	(347.728)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(79.266)
Cobros por venta de propiedades de inversión	64.482.229	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(224.840)	(1.020.262)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(35.401)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	64.357.442	(1.482.657)
Actividades de financiación		
Préstamos (ver Nota 14)	41.400.999	34.517.428
Instrumentos financieros	-	(2.107.071)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	41.400.999	32.410.357
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	3.615.304	157.185.210
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	81.098.420	92.488.940
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 5)	84.713.724	249.674.150

Las Notas 1 a 53 que se acompañan forman parte de estos estados.

24

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Introducción

TGLT S.A. (en adelante “la Sociedad”, “TGLT” o “la Compañía” en forma indistinta) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Argentina dedicada al desarrollo inmobiliario residencial, que opera en los principales centros urbanos de la Argentina y el Uruguay. TGLT fue fundada en 2005 por Federico Weil, en 2007 se asoció con PDG Realty S.A. Empreendimientos e Participações (en adelante “PDG”), una de las principales desarrolladoras inmobiliarias de América Latina. En el mes de abril de 2015 PDG vendió su participación a Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP y PointArgentum Master Fund LP. Inicialmente enfocada en emprendimientos para segmentos de altos ingresos, gradualmente TGLT está expandiendo su oferta de productos para sectores de ingresos medios y oficinas.

TGLT es una desarrolladora líder en el mercado residencial argentino y pretende serlo también en Uruguay. Actualmente está desarrollando 10 proyectos en zonas urbanas de alta demanda en Argentina y Uruguay, que se encuentran en etapa de diseño de producto y obtención de aprobaciones, pre-construcción y construcción, entrega y post-venta.

En noviembre de 2010, la Sociedad realizó la oferta pública inicial (“IPO”) de sus acciones en la Argentina y el exterior. Actualmente, las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. Además, los American Depositary Receipts (ADRs) Nivel I representativos de las acciones de la Sociedad son negociados en el mercado extrabursátil de los Estados Unidos. Las acciones ordinarias de la Sociedad son convertibles en ADRs en la proporción 5:1.

1.2. Modelo de negocios

TGLT se enfoca en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios residenciales y de oficinas en la Argentina y el Uruguay.

El modelo de negocios de TGLT se basa en la habilidad para identificar las mejores tierras, y construir proyectos residenciales para sectores de ingresos medios, de oficinas y residenciales de calidad superior, apoyado en un equipo profesional de excelencia, la estandarización de procesos y el soporte de herramientas de gestión sofisticadas que le permiten a la Compañía realizar nuevos lanzamientos en forma continua y operar una gran cantidad de proyectos en forma simultánea.

TGLT participa en forma exclusiva o mayoritaria en los proyectos que desarrolla, comprometiéndose con cada uno de ellos, y alineándose a los objetivos de los accionistas.

El equipo de TGLT controla y participa en todas las funciones asociadas al desarrollo inmobiliario, desde la búsqueda y adquisición de tierras, el diseño de los productos, marketing, ventas, el gerenciamiento de la construcción, las compras de insumos, los servicios de post-venta y el planeamiento financiero, contando con el asesoramiento de firmas especializadas en cada una de las etapas de desarrollo. Si bien las decisiones y el control de estas funciones se mantienen dentro de la organización de TGLT, la ejecución de algunas de las tareas como la arquitectura y la construcción se delega a empresas especializadas, a las que TGLT supervisa exhaustivamente. Este modelo de negocios permite a la empresa asegurar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento, garantizando una gestión de capital de trabajo eficiente en cada momento y permitiendo escoger al mejor socio para cada aspecto del desarrollo, manteniendo un tamaño de organización adaptable a los cambios del volumen de los negocios.

1.3. Emprendimientos inmobiliarios

Ver la Reseña Informativa, parte de estos estados financieros, para encontrar detalles de los proyectos inmobiliarios que la Sociedad desarrolla.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

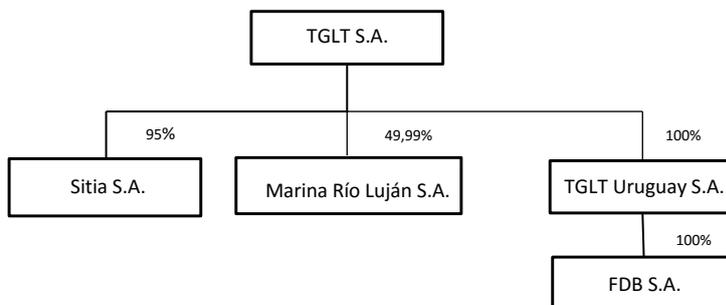
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.4. Estructura corporativa

La estructura del grupo económico TGLT (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de TGLT S.A. o de sus subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los estados de situación financiera consolidados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultado del período y del otro resultado integral consolidados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los estados contables consolidados de TGLT S.A. se confeccionan sobre la base de la aplicación de las NIIF. La adopción de las mismas, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPC”) y por las Normas de la Comisión Nacional del Valores (“CNV”). Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las Notas a estos estados contables consolidados, sólo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2017 y terminado el 31 de marzo de 2017. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2016, y presenta los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el período terminado el 31 de marzo de 2017, comparativo con el mismo período contable precedente.

Los presentes estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2017, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones. Para la confección de los presentes estados financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2016, que pueden ser consultados en la página web www.tgl.com.ar.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los organismos de contralor no se han expedido respecto a este tema, a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros. No obstante, debería considerarse en la lectura y análisis de los presentes estados financieros la existencia de fluctuaciones sucedidas en variables relevantes de la economía ocurrida durante los últimos ejercicios.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las informaciones consolidadas e individuales adjuntas, se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de TGLT S.A. y de sus sociedades controladas. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la de sus sociedades controladas.

Los estados financieros de las sociedades controladas (excepto TGLT Uruguay S.A.) fueron confeccionados de acuerdo a otras normas contables. Por lo expuesto, y con el objeto de aplicar normas contables uniformes con TGLT, se realizó una conciliación entre las normas utilizadas por las sociedades controladas y las resultantes de aplicar la Resolución Técnica N° 26, para las siguientes partidas: a) total del patrimonio neto y b) resultado neto del ejercicio (según norma aplicada) a resultado neto del período (según NIIF) y de ese monto al resultado total integral del ejercicio.

Los Directorios que aprobaron los referidos estados financieros de las sociedades controladas estuvieron sujetos a la aplicación de mecanismos de monitoreo y confirmación a nivel gerencial de que contemplan todas las partidas significativas con tratamiento diferente entre las normas utilizadas y las NIIF, de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 611 de la CNV. Por lo tanto, los montos reportados en los estados financieros individuales de las subsidiarias han sido ajustados donde se necesitaba una medición consistente con las políticas contables adoptadas por TGLT.

En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.2. Bases de consolidación (continuación)

En todos los casos, los créditos y deudas y operaciones entre entidades del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado y no trascendidos a terceros y contenidos en los saldos finales de activos se eliminan totalmente. Las sociedades controladas cuyos estados financieros han sido incluidos en estos estados financieros consolidados son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	31/03/2017	31/12/2016
Marina Río Luján S.A.	Exclusivo	49,99%	49,99%
TGLT Uruguay S.A.	Exclusivo	100,00%	100,00%
Sitia S.A.	Exclusivo	95,00%	95,00%

Las participaciones no controladoras, presentadas como parte del patrimonio, representan la porción de las ganancias o pérdidas y activos netos de una subsidiaria que no son poseídos por TGLT. La Dirección de la Sociedad atribuye el total del resultado y del otro resultado integral de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras basadas en sus respectivas participaciones.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Efectivo en moneda nacional		158.868	140.912
Efectivo en moneda extranjera	40	912.844	3.174.284
Bancos en moneda nacional		3.551.425	3.276.990
Bancos en moneda extranjera	40	20.060.041	14.294.416
Valores a depositar		299.882	690.446
Plazos fijos	32.8 y 40	12.531.382	3.179.694
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	7.603.561
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	40	3.822.493	3.947.492
Bonos y títulos públicos	40	46.456.430	47.970.319
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		87.793.365	84.278.114

A los fines del Estado de Flujos de Efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo comprende lo siguiente:

		Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		87.793.365	252.606.261
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	32.8	(3.079.641)	(2.932.111)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE		84.713.724	249.674.150

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		1.477.337	1.758.599
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	40	28.165.867	21.156.283
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		219.141	324.050
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	40	376.752	6.111
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	40	(1.854.210)	(1.854.210)
Total Créditos por ventas		28.384.887	21.390.833

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
A vencer		
0 a 90 días	28.384.887	21.390.833
Total	28.384.887	21.390.833

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		60.280.803	46.842.382
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	40	113.676.979	118.129.001
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.215.474	816.992
Impuesto al Patrimonio	40	-	1.832.450
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		37.063.949	42.106.269
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	40	75.785.260	29.050.654
Depósitos en garantía en moneda nacional		267.238	267.238
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	147.264	152.064
Seguros a devengar en moneda nacional		163.365	66.851
Seguros a devengar en moneda extranjera	40	1.675.792	1.562.612
Préstamo otorgado (1)		720.979	967.414
Gastos a rendir en moneda nacional		1.981.413	265.633
Gastos a rendir en moneda extranjera	40	484.790	183.031
Gastos a recuperar		16.637.891	14.710.075
Gastos a recuperar por expensas		19.495.062	15.029.020
Cheques rechazados por cobrar		18.200	18.200
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	43	17.116.073	16.896.855
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversiones	40 y 41	-	29.541.402
Crédito a cobrar por arreglo judicial	33.3	1.931.965	1.901.601
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		177.681	140.322
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	40	2.794.851	6.373.618
Fondo operativo a cobrar		294.917	268.382
Anticipos por compra de inmuebles (2)	40	4.587.000	-
Diversos en moneda nacional		902	902
Diversos en moneda extranjera	40	20.924	21.606
Subtotal Otros créditos – Corrientes		356.538.772	327.144.574

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 7. Otros créditos (continuación)

No corrientes		Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40	698.297	720.957
Seguros a devengar en moneda extranjera	40	-	165.563
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversiones	40 y 41	7.831.321	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		8.529.618	886.520
Total Otros créditos		365.068.390	328.031.094

(1) Préstamo otorgado por Canfot S.A. a Edenor S.A.:

Con fecha 29 de julio de 2013, Edenor S.A. solicitó y Canfot S.A. (Sociedad absorbida al 30 de septiembre de 2016, ver nota 34.2) otorgó un crédito por un monto de \$ 3.072.378 en concepto de financiación de la obra que se realizó en el proyecto Forum Alcorta. Las sumas entregadas devengan un interés compensatorio, que es calculado con la tasa pasiva para depósitos a treinta días del Banco de la Nación Argentina correspondiente al último día del mes anterior a la emisión de cada pago. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Edenor S.A. ha devuelto treinta y nueve cuotas de las cuarenta y ocho cuotas mensuales acordadas.

(2) Anticipos por compra de inmuebles

Con fecha 11 de enero de 2017, la Sociedad firmó una reserva sobre un inmueble ubicado en el barrio de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires. Como forma de aceptación de la reserva TGLT abonó la suma de US\$ 300.000 equivalentes a \$ 4.587.000.

Nota 8. Inventarios

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Proyectos en Construcción			
Astor Núñez	32.4	298.521.903	420.531.324
Astor San Telmo	32.12	171.959.433	176.138.018
Forum Puerto del Buceo	32.11	1.484.056.604	1.582.428.531
Metra Devoto	32.6/9	70.954.848	70.370.938
Metra Puerto Norte	32.5	391.085.714	380.839.015
Proa	32.5	189.691.122	193.185.787
Venice	32.10	576.392.177	504.942.256
Otros proyectos		28.000	28.000
Proyectos terminados			
Astor Palermo	32.3	33.386.508	35.323.088
Forum Alcorta	32.1	67.532.369	120.201.535
Forum Puerto Norte		12.393.769	10.851.658
Deterioros			
Astor Palermo		(8.201.137)	(8.201.137)
Forum Alcorta		(5.120.993)	(12.936.957)
Forum Puerto Norte		(7.064.057)	(7.064.057)
Total Inventarios		3.275.616.260	3.466.637.999

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Total
Valor de origen						
Balance al 01/01/2017	1.529.892	2.318.934	2.105.399	6.174	20.055.669	26.016.068
Adquisiciones	-	-	224.840	-	-	224.840
Ajuste por conversión	(9.730)	(12.800)	(32.654)	-	(102.287)	(157.471)
Total	1.520.162	2.306.134	2.297.585	6.174	19.953.382	26.083.437
Depreciación y deterioro						
Balance al 01/01/2017	(798.388)	(1.739.787)	(1.981.845)	(6.174)	(13.215.958)	(17.742.152)
Depreciaciones	(45.981)	(77.745)	(30.598)	-	(356.877)	(511.201)
Ajuste por conversión	7.056	8.959	32.654	-	82.784	131.453
Total	(837.313)	(1.808.573)	(1.979.789)	(6.174)	(13.490.051)	(18.121.900)
Valor residual Mar 31, 2017	682.849	497.561	317.796	-	6.463.331	7.961.537

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles propios	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Inmueble	Total
Valor de origen								
Balance al 01/01/2016	1.251.489	1.979.400	353.478	1.919.274	6.174	16.427.233	2.732.142	24.669.190
Adquisiciones	233.317	278.381	-	-	-	3.046.392	-	3.558.090
Ajuste por conversión	45.086	67.477	-	186.125	-	582.044	-	880.732
Disminuciones	-	(6.324)	(353.478)	-	-	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.529.892	2.318.934	-	2.105.399	6.174	20.055.669	-	26.016.068
Depreciación y deterioro								
Balance al 01/01/2016	(594.382)	(1.358.521)	(206.261)	(1.521.156)	(6.174)	(11.036.425)	(96.916)	(14.819.835)
Depreciaciones	(171.391)	(347.103)	(58.913)	(297.685)	-	(1.806.410)	(21.845)	(2.703.347)
Ajuste por conversión	(32.615)	(40.487)	-	(163.004)	-	(373.123)	-	(609.229)
Disminuciones	-	6.324	265.174	-	-	-	118.761	390.259
Total	(798.388)	(1.739.787)	-	(1.981.845)	(6.174)	(13.215.958)	-	(17.742.152)
Valor residual Dic 31, 2016	731.504	579.147	-	123.554	-	6.839.711	-	8.273.916

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

31

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	810.405	2.793.152	35.505	3.639.062
Adquisiciones	-	-	-	-
Ajuste por conversión	(16.733)		(645)	(17.378)
Total	793.672	2.793.152	34.860	3.621.684
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(516.991)	(2.128.241)	(26.045)	(2.671.277)
Amortizaciones	(29.688)	(49.466)	(1.346)	(80.500)
Ajuste por conversión	9.285		544	9.829
Total	(537.394)	(2.177.707)	(26.847)	(2.741.948)
Valor residual Mar 31, 2017	256.278	615.445	8.013	879.736

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	715.029	2.555.894	31.828	3.302.751
Adquisiciones	-	237.258	-	237.258
Ajuste por conversión	95.376	-	3.677	99.053
Total	810.405	2.793.152	35.505	3.639.062
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(363.987)	(1.674.931)	(18.324)	(2.057.242)
Amortizaciones	(114.554)	(453.310)	(5.223)	(573.087)
Ajuste por conversión	(38.450)	-	(2.498)	(40.948)
Total	(516.991)	(2.128.241)	(26.045)	(2.671.277)
Valor residual Dic 31, 2016	293.414	664.911	9.460	967.785

Nota 11. Activos por impuestos diferidos

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	43	68.810.903	66.790.043
Impuesto a las Ganancias		8.935.133	8.959.026
Impuesto a la Renta en moneda extranjera	40	17.027	-
Total Activos por Impuestos		77.763.063	75.749.069

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 12. Plusvalía

	Marina Río Lujan S.A.	Maltería del Puerto S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2017	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Total	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Deterioro					
Balance al 1º de enero de 2017	-	(32.095.394)	(1.092.468)	(29.600.900)	(62.788.762)
Pérdida por deterioro	-	-	-	(25.940.769)	(25.940.769)
Total	-	(32.095.394)	(1.092.468)	(55.541.669)	(88.729.531)
Valor residual Mar 31, 2017	21.487.412	-	9.466.517	23.857.538	54.811.467

	Marina Río Lujan S.A.	Maltería del Puerto S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Total	21.487.412	32.095.394	10.558.985	79.399.207	143.540.998
Deterioro					
Balance al 1º de enero de 2016	-	(32.095.394)	-	-	(32.095.394)
Pérdida por deterioro	-	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(30.693.368)
Total	-	(32.095.394)	(1.092.468)	(29.600.900)	(62.788.762)
Valor residual Dic 31, 2016	21.487.412	-	9.466.517	49.798.307	80.752.236

Nota 13. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Proveedores en moneda nacional		41.401.076	26.822.024
Proveedores en moneda extranjera	40	83.267.645	61.790.867
Cheques diferidos en moneda nacional		25.494.758	36.118.890
Cheques diferidos en moneda extranjera	40	35.069.495	55.378.050
Provisión para gastos en moneda nacional		4.202.238	5.797.762
Provisión para gastos en moneda extranjera	40	1.317.246	1.035.302
Provisión para obras en moneda nacional		18.075.964	32.354.511
Provisión para obras en moneda extranjera	40	25.444.267	17.354.083
Seguros a pagar en moneda nacional		16.226	6.257
Seguros a pagar en moneda extranjera	40	671.875	2.280.467
Fondo de reparo en moneda nacional		16.388.162	16.518.564
Fondo de reparo en moneda extranjera	40	252.036	260.225
Deuda por permiso de construcción	40	17.494.702	23.575.211
Acreeedores por la compra de inmueble	40	238.464.826	246.212.221
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		507.560.516	525.504.434
No Corrientes			
Fondo de reparo en moneda nacional		2.415.539	2.037.683
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		2.415.539	2.037.683
Total Deudas comerciales		509.976.055	527.542.117

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	14.1.1	130.238.735	105.417.887
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	14.1.1 y 40	253.019.422	234.509.146
Préstamos recibidos en moneda extranjera	14.1.3 y 40	96.379.597	85.424.704
Obligaciones negociables en moneda nacional	14.2	246.628.415	136.818.626
Arrendamiento financiero	14.3	539.777	384.570
Adelantos en cuenta corriente	14.4	18.843.379	32.021.731
Subtotal Préstamos – Corrientes		745.649.325	594.576.664
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda nacional	14.2	13.295.199	122.821.597
Arrendamiento financiero	14.3	592.899	738.163
Subtotal Préstamos – No corrientes		13.888.098	123.559.760
Total Préstamos		759.537.423	718.136.424

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO / EJERCICIO	3 MESES		12 MESES	
	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Saldos al inicio	718.136.424	450.755.422		
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	88.898.880	1.431.516.888		
Intereses devengados	23.432.031	122.725.001		
Efectos de la variación del tipo de cambio	(1.259.732)	13.398.481		
Adelantos en cuenta corriente	(13.178.352)	8.672.617		
Pagos de capital	(29.811.492)	(1.220.894.183)		
Pagos de intereses	(18.216.808)	(108.575.695)		
Canje de Obligaciones Negociables netos de gastos de emisión	-	313.023		
Efecto de la conversión de estados financieros	(8.463.528)	20.224.870		
Saldos al cierre	759.537.423	718.136.424		

1. Préstamos recibidos

A continuación se resumen las principales características de los préstamos celebrados con Bancos y terceras partes, por parte de TGLT y/o sus subsidiarias:

1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos				Monto pendiente de cancelación			
					Mar 31, 2017		Dic 31, 2016	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Ciudad de Buenos Aires	71.000.000	(a)	50.844.235	(50.844.235)	-	-	7.800.564	-
Santander Río y Ciudad de Buenos Aires	260.000.000	(b)	127.210.000	-	130.238.735	-	97.617.323	-
Total en moneda nacional					130.238.735	-	105.417.887	-
BBVA	8.000.000	(c)	23.258.500	(14.100.000)	142.279.173	-	122.110.654	-
Itaú	8.000.000	(c)	11.216.000	(4.163.552)	110.740.249	-	112.398.492	-
Total en moneda extranjera					253.019.422	-	234.509.146	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

- a) Con fecha 23 de mayo de 2013 se suscribió un préstamo con el Banco Ciudad de Buenos Aires por hasta la suma de \$ 71.000.000 venciendo el 23 de mayo de 2016. Todas las sumas desembolsadas por el Banco devengan un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por períodos mensuales, que se calculaba a la Tasa Nominal Anual del 23% equivalente a la Tasa efectiva anual del 25,59%. Al 31 de diciembre de 2016 se abonó la suma de \$ 43.043.691 en concepto de capital. Durante el primer trimestre de 2017 se ha cancelado la totalidad del capital más intereses. Quedando pendiente el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de Astor Nuñez.
- b) Con fecha 3 de junio de 2016, Marina Río Lujan S.A. firmó en conjunto con Banco Santander Río S.A. y el Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. un contrato de Préstamo Sindicado por un monto de \$ 260.000.000, que será utilizado exclusivamente para financiar la construcción de los primeros seis edificios de la fase Las Rías del proyecto Venice. El préstamo se divide en dos tramos. El primer tramo es por un monto de \$ 182.000.000 y el segundo por un monto de \$ 78.000.000. Las amortizaciones de capital operarán para el tramo I, en seis meses consecutivos comenzando el 3 de mayo de 2017 y finalizando el 3 de octubre de 2017, siendo los totales a pagar de \$ 22.000.000 para los primeros dos períodos, de \$ 32.000.000 para los tres siguientes y de \$ 42.000.000 para el último. Para el tramo II, por su parte, las fechas de amortización de capital serán el 3 de septiembre de 2018, 3 de octubre de 2018 y 31 de octubre de 2018, por montos de \$ 10.000.000, \$ 30.000.000 y \$ 38.000.000, respectivamente. No obstante, en caso de no recibir la totalidad de los fondos de cada uno de los tramos, los mismos serán amortizados pro-rata de las cuotas de amortización detalladas.

El préstamo devengará una tasa de interés variable igual a la BADLAR privada, un tipo de referencia publicado por el Banco Central de la República Argentina, además de un componente fijo de 450 puntos básicos.

- c) Con fecha 18 de diciembre de 2015, FDB S.A. firmó con el Banco Bilbao Viscaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco Itaú Uruguay S.A., la apertura de una línea de crédito para la construcción de las Etapas I y III de Forum Puerto del Buceo por hasta la suma de U\$S 16.000.000 (monto máximo), bajo las siguientes condiciones:
- I. Participación de los Bancos: desembolsos parciales por cada Banco en partes iguales (U\$S 8.000.000 cada uno).
 - II. Comisión: equivalente al 1% del monto máximo del préstamo.
 - III. Plazo de vigencia: hasta el 30 de abril de 2017 para la solicitud de desembolsos.
 - IV. Tasa de interés: devengará intereses compensatorios calculados a la tasa variable equivalente a Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de inicio del periodo correspondiente a cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, más tributos creados y/o sus modificaciones y/o tributos a crearse, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.
 - V. Desembolsos: en función del avance de construcción.
 - VI. Amortización de capital e intereses: mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los promitentes compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.
 - VII. Garantías: FDB S.A. deberá otorgar previo a cualquier desembolso, garantía hipotecaria en primer grado a favor de los Bancos, hasta la suma de U\$S 16.000.000, sobre la totalidad de las unidades que componen las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.
 - VIII. Cesión de créditos: se deberá otorgar Cesión de créditos en garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de las promesas de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.

Previo al otorgamiento de la garantía hipotecaria, el día 18 de diciembre de 2015 se celebró con el BBVA un contrato de préstamo puente con vencimiento el día 2 de mayo de 2016, no quedando saldos pendientes sobre este préstamo en ambos períodos.

Con fecha 17 de mayo de 2016, se hizo efectiva la suscripción de la garantía hipotecaria de primer grado, quedando por constituido el prestamos sindicado, comenzando con los desembolsos comprometido por ambos bancos.

Según Acta de Directorio de TGLT S.A, de fecha 15 de diciembre de 2015, el Directorio aprobó la constitución de una fianza por U\$S 3.000.000 en favor de BBVA en garantía del otorgamiento de préstamos a FDB S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

Con fecha 24 de enero de 2017 se firmó con ambos bancos un nuevo préstamo para la financiación de la Etapa II del proyecto, con las siguientes condiciones:

- I. Participación de los Bancos: desembolsos parciales por cada Banco en partes iguales (U\$S 7.000.000 cada uno).
- II. Comisión: equivalente al 0,6% del monto máximo del préstamo.
- III. Plazo de vigencia: hasta el 1° de abril de 2018 para la solicitud de desembolsos.
- IV. Tasa de interés: devengará intereses compensatorios calculados a la tasa variable equivalente a Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de inicio del periodo correspondiente a cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, más tributos creados y/o sus modificaciones y/o tributos a crearse, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.
- V. Desembolsos: en función del avance de construcción.
- VI. Amortización de capital e intereses: mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los promitentes compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.
- VII. Garantías: FDB S.A. deberá otorgar previo a cualquier desembolso, garantía hipotecaria en primer grado a favor de los Bancos, hasta la suma de U\$S 14.000.000, sobre la totalidad de las unidades que componen las Etapas II del proyecto Forum Puerto del Buceo.
- VIII. Cesión de créditos: se deberá otorgar Cesión de créditos en garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de las promesas de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.

Con fecha 24 de enero de 2017, se hizo efectiva la suscripción de la garantía hipotecaria de primer grado, quedando por constituido el préstamo sindicado. Al 31 de marzo de 2017 no se habían recibido desembolsos de este préstamo.

1.2 Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 31 de marzo de 2017, la posición neta fue un activo financiero por \$ 8.059.127, y se compone de la siguiente manera:

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en US\$	Mar 31, 2017
BBVA	Bonos del tesoro de Estados Unidos	07/12/2017	0,73%	6.415.483	98.413.509
BBVA	Vale	05/12/2017	5,00%	(5.768.928)	(88.495.356)
Itaú	CD Itaú Londres	11/12/2017	2,37%	8.000.982	122.735.064
Itaú	Vale	11/12/2017	5,00%	(8.049.315)	(123.476.492)
Itaú	CD Itaú Londres	09/02/2017	0,44%	199.141	3.054.823
Itaú	Vale	09/02/2017	5,00%	(202.548)	(3.107.086)
Santander	Depósito a plazo	15/12/2017	0,01%	9.647.443	147.991.776
Santander	Vale	05/07/2017	1,96%	(9.694.046)	(148.706.666)
Itaú	CD Itaú Londres	25/01/2018	2,47%	653.850	10.030.059
Itaú	Vale	25/01/2018	5,00%	(675.874)	(10.367.907)
Itaú	CD Itaú Londres	25/01/2018	2,44%	150.372	2.306.706
Itaú	Vale	25/01/2018	5,00%	(151.192)	(2.319.303)
Total Otros activos financieros					8.059.127

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

1.3 Préstamos recibidos en moneda extranjera

Saldos en moneda extranjera						Monto pendiente de cancelación en pesos			
						Mar 31, 2017		Dic 31, 2016	
Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Itaú (a)	3.000.000	30/04/2016	3.000.000	-	1.64%	46.332.235	-	47.650.249	-
Santander (a)	500.000	30/04/2016	500.000	(486.346)	15.20%	1.202.451	-	851.259	-
Persona física (b)	2.770.000	31/12/2017	2.770.000	-	15.00%	48.844.911	-	36.923.196	-
Total en moneda extranjera						96.379.597	-	85.424.704	-

a) Son préstamos adquiridos por FDB S.A.

b) Pertenece a un préstamo solicitado por Marina Rio Lujan S.A. a su accionista Marcelo Gomez Prieto.

2. Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, a corto, mediano y/o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONS") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (U\$S 50.000.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento.

Se podrán emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitir las sucesivas clases y/o series que se amorticen (el "Programa"). El Programa tendrá un plazo de duración hasta el 12 de julio de 2017, dentro del cual se deberán efectuar todas las emisiones y re-emisiones bajo este Programa, el cual fue prorrogado por 5 años mediante aprobación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017.

A continuación se resumen las características principales de las emisiones que ha efectuado la Sociedad y que se encuentran vigentes desde la aprobación del Programa hasta el 31 de marzo de 2017.

Clase	IX	X	XII
Fecha de emisión	12/05/2015	23/02/2016	22/07/2016
Monto emitido	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Monto de capital pendiente de pago	\$ 57.229.975	\$ 96.828.323	\$ 96.666.666
Moneda de pago	Pesos	Pesos	Pesos
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	\$ 45.498.654	\$ 99.603.288	\$ 105.526.473
Monto pendiente de pago - No corriente (capital e intereses)	\$ 13.295.199	-	-
Tasa de interés	El mayor entre: a) Un factor de 0,90 multiplicado por la variación del Índice CAC; y b) Tasa Badlar + 600 bps.	Badlar Privada + 550 bps.	Tasa Badlar + 600 bps., con la salvedad de que para los primeros tres meses, la ON devenga una tasa mínima de 32% TNA
Vencimiento	14/05/2018	23/08/2017	23/01/2018
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 14/08/2017, en los meses 27, 30, 33 y 36	2 pagos consecutivos iguales, desde el 23/05/2017, en los meses 15 y 18	Único pago a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Pago de intereses	Cupón trimestral		
Pago de capital	A la par		
Calificación	BB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo		

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

Con fecha 12 de mayo de 2015 y 23 de febrero de 2016 y como consecuencia de las últimas emisiones de las Obligaciones Negociables Clases VII, IX y X, los tenedores de otras clases han optado por efectuar un canje entre las series. A continuación se resumen las características principales de dicho canje:

Emisión canjeada	Monto Canjeado	Nueva emisión		
		Clase VII	Clase IX	Clase X
Clase III	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	-
Clase IV	US\$ 4.609.642	US\$ 1.279.642	US\$ 3.330.000	-
Clase V	\$ 23.041.880	\$ 17.691.880	\$ 5.350.000	-
Clase VI	\$ 15.842.677	\$ 9.668.535	\$ 6.174.142	-
Clase VII	\$ 24.391.758	-	-	\$ 24.391.758

A continuación se presentan los montos pendientes de pago por cada Clase de las ON's, clasificado en corriente y no corriente, y en moneda nacional al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

Clase	Mar 31, 2017		Dic 31, 2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
IX	45.498.654	13.295.199	31.146.221	27.602.693
X	99.603.288	-	99.495.447	-
XII	101.526.473	-	6.176.958	95.218.904
Total en moneda local	246.628.415	13.295.199	136.818.626	122.821.597

3. Arrendamiento Financiero

La Sociedad mantiene un arrendamiento financiero por la adquisición de un grupo electrógeno, que fue adquirido para instalar en el proyecto Astor Núñez.

La adquisición fue a través de un contrato con el Banco Supervielle. El valor del bien adquirido fue de \$ \$ 1.131.705. Tiene un plazo de 5 años, en 60 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa de cálculo fijada es la tasa Badlar para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados corregida en 3 puntos, con una tasa de base mínima anual de 27,19%. Bajo los términos de este contrato, no corresponde pagar rentas contingentes.

A continuación se detallan los pagos mínimos futuros que deberá cancelar:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Hasta 1 año	496.173	458.006
Más de 1 año y no más de 5 años	1.621.437	1.774.106
	2.117.610	2.232.112
Cargos financieros futuros	(984.930)	(1.109.379)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	1.132.680	1.122.733

El valor razonable de pasivos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Hasta 1 año	539.777	384.570
Más de 1 año y no más de 5 años	592.899	738.163
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	1.132.676	1.122.733

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Préstamos (continuación)

4. Adelanto en cuenta corriente

Las sociedades del Grupo han firmado los siguientes acuerdos para operar en descubierto con los siguientes Bancos: a) HSBC Bank Argentina S.A. por un monto de \$ 8 millones, b) Banco Industrial de Azul por \$ 2 millones; c) Banco Galicia por \$ 2 millones, d) Banco Supervielle por \$ 8 millones, e) Banco Santander Río por \$ 18 millones y f) Banco Patagonia por \$ 5 millones.

Nota 15. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Sueldos a pagar en moneda nacional		4.310.622	4.355.730
Sueldos a pagar en moneda extranjera	40	1.172.145	1.259.423
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		2.850.594	3.631.014
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	40	144.257	213.000
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		3.890.833	4.189.967
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	40	889.750	671.237
Provisión para honorarios al Directorio		1.090.757	735.999
Anticipos al personal		(5.001)	(30.000)
Total Remuneraciones y cargas sociales		14.343.957	15.026.370

Nota 16. Pasivos por impuestos

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		2.180.476	2.910.290
Impuesto a las Ganancias a pagar en moneda nacional		1.049.247	1.153.387
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	40	436.300	72.310
Total Pasivos por impuestos - Corrientes		3.666.023	4.135.987
No corrientes			
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		1.344.240	-
Impuesto a las Ganancias a pagar		-	-
Total Pasivos por impuestos – No Corrientes		1.344.240	-
Total Pasivos por impuestos		5.010.263	4.135.987

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Otras cargas fiscales

Corrientes	Notas	Mar 31, 2016	Dic 31, 2016
Impuesto sobre los ingresos brutos		12.407.389	9.977.111
Impuesto al Valor Agregado		11.263	100.528
Impuestos provinciales		62.514	3.303.798
Impuestos municipales		2.235.966	4.302.128
Plan de pagos de impuestos provinciales		3.330.516	2.011.366
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda nacional		9.170.894	2.374.852
Plan de pagos de impuestos municipales en moneda extranjera (1)	40	5.606.114	10.129.436
Plan de pagos de impuesto nacionales		16.054.440	-
Provisión de impuestos nacionales		-	4.797.864
Provisión Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	40	3.598.013	-
Impuesto a los sellos		33.001.241	32.954.149
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	40	1.721.843	4.091.688
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	40	655.587	876.760
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		87.855.780	74.919.680
No Corrientes			
Plan de pagos de impuestos provinciales		4.982.456	2.240.102
Plan de pagos de impuestos municipales		3.103.446	1.241.119
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		8.085.902	3.481.221
Total Otras cargas fiscales		95.941.682	78.400.901

(1) El 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un acuerdo con la municipalidad de Rosario en concepto de compensación económica a cambio de donar tierra con destino a espacios verdes, a pagar en 15 cuotas mensuales y consecutivas por un total de US\$ 1.366.012, venciendo la primera de ellas en mayo de 2016. A la fecha de emisión de los presentes estado financieros se han cancelado 11 cuotas.

Nota 18. Anticipos de clientes

Corrientes	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Cobros anticipados	2.733.115.331	2.913.570.926
Cobros anticipados por venta de acciones	22.805.276	22.470.953
Fondo de equipamiento	40.556.382	40.150.869
Fondo operativo	12.568.271	9.838.205
Impuesto al Valor Agregado	(103.368.072)	(104.715.299)
Total Anticipos de clientes	2.705.677.188	2.881.315.654

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Provisiones

Corrientes	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2017		2.766.961	3.749.246	6.516.207	-
Altas (III)		-	-	-	6.516.207
Recuperos (III)		-	(117.975)	(117.975)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(596.362)	-	(596.362)	-
Subtotal de Provisiones en moneda nacional		2.170.599	3.631.271	5.801.870	6.516.207
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2017		-	1.112.300	1.112.300	-
Altas (III)		-	-	-	1.112.300
Recuperos (III)		-	(30.000)	(30.000)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	(158.900)	(158.900)	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	40	-	923.400	923.400	1.112.300
Total Provisiones		2.170.599	4.554.671	6.725.270	7.628.507

(I) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

(II) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(III) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro del rubro "Otros ingreso y egresos, netos"

Nota 20. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Acreeedores varios en moneda extranjera	32.8 y 40	8.674.361	8.642.100
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34 y 40	60.021.008	34.958.009
Ingresos diferidos		8.556.456	-
Provisión otros reclamos		10.769	10.769
Otros pasivos		28.521	108.011
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		77.291.115	43.718.889
No corrientes			
Acreeedores varios en moneda extranjera	40	471.396	1.687.321
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	34 y 40	18.468.000	46.081.000
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		18.939.396	47.768.321
Total Otras cuentas por pagar		96.230.511	91.487.210

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

A continuación se expone la distribución de la participación en el capital de la Sociedad:

Accionistas	Mar 31, 2017		Dic 31, 2016	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,60%	13.806.745	19,60%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.560.830	13,60%	9.560.830	13,60%
PointArgentum Master Fund LP	9.560.830	13,60%	9.560.830	13,60%
Michael Tennenbaum	7.270.318	10,30%	7.270.318	10,30%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	6.671.712	9,50%	6.671.712	9,50%
Serengeti Asset Management	5.008.883	7,10%	5.008.883	7,10%
Otros tenedores de certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias (ADRs)	14.706.762	20,90%	15.035.907	21,40%
Tenedores de certificados brasileños de depósito representativos de acciones ordinarias (BDRs)	-	-	-	-
TGLT S.A. (1)	10.000	0,01%	10.000	0,01%
Otros tenedores de acciones ordinarias	3.753.405	5,30%	3.424.260	4,89%
Total Capital social	70.349.485	100%	70.349.485	100%

(1) Ver Nota 48

Nota 22. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

- Restricción al pago de dividendos

En resguardo de los intereses de los acreedores financieros por Obligaciones Negociables, la Sociedad no podrá declarar o realizar, ni acordar realizar, ya sea en forma directa o indirecta, ningún pago de dividendos antes de cualquier pago programado de capital de sus Obligaciones Negociables por su totalidad.

- Restricción a la distribución de Resultados no Asignados

Tal como se estipula en las normas de la CNV, en su Artículo N° 8, cuando el saldo neto de otros resultados integrales acumulados (diferencia de conversión de inversiones netas en el extranjero) al cierre de un ejercicio o período sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados no asignados por el mismo importe.

Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Ingresos por entrega de unidades	310.250.873	174.486.144
Ingresos por servicios prestados	2.938.728	9.016.010
Total Ingresos por actividades ordinarias	313.189.601	183.502.154

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Costos de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	494.621.219	719.449.070
Más:		
Costo activado en el período	126.913.011	25.816.413
Costos de los servicios prestados	624.663	1.917.959
Menos:		
Unidades terminadas al final del período	(345.424.838)	(598.544.173)
Total Costo de las actividades ordinarias	276.734.055	148.639.269

Nota 25. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Sueldos y cargas sociales	3.619.507	1.193.192
Otros gastos del personal	113.648	135.343
Alquileres y expensas	232.003	274.091
Honorarios profesionales	454.000	350.823
Impuestos, tasas y contribuciones	8.019.665	5.268.925
Movilidad y viáticos	87.370	97.879
Gastos de computación y servicios	251.353	259.070
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	356.877	619.514
Gastos de oficina	108.391	157.057
Seguros	-	90.220
Gastos de publicidad	2.998.835	2.765.117
Gastos de ventas	3.522.002	5.645.018
Gastos de consorcio	4.100.077	1.031.563
Gastos de posventa	664.073	63.011
Total Gastos de comercialización	24.527.801	17.950.823

Nota 26. Gastos de administración

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Sueldos y cargas sociales	16.821.842	10.927.911
Otros gastos del personal	479.198	453.485
Alquileres y expensas	1.250.367	1.016.361
Honorarios profesionales	2.512.007	2.510.017
Honorarios al Directorio	1.183.539	741.780
Honorarios a la sindicatura	335.241	352.991
Gastos de oferta pública	115.901	247.007
Impuestos, tasas y contribuciones	7.670.704	11.027.751
Movilidad y viáticos	262.230	167.914
Gastos de computación y servicios	943.387	893.493
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	154.324	62.289
Gastos de oficina	628.622	745.011
Seguros	94.100	456.458
Gastos de mantenimiento de Propiedades de Inversión	32.777	-
Acuerdos contractuales	157.457	-
Total Gastos de administración	32.641.696	29.602.468

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Resultados financieros

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	12.402.386	33.317.743
Egresos por diferencias cambiarias	(19.580.405)	(38.252.346)
Total Diferencias de cambio	(7.178.019)	(4.934.603)
Ingresos financieros		
Intereses	1.405.781	3.279.348
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	(44.056)	2.622
Resultado por venta de inversiones transitorias	191.415	363.496
Resultado generado por instrumentos financieros	-	130.000
Total Ingresos financieros	1.553.140	3.775.466
Costos financieros		
Intereses	(22.360.479)	(22.944.794)
Subtotal Intereses	(22.360.479)	(22.944.794)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(604.723)	(1.073.015)
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	(1.591.590)	(17.952)
Resultado por descuento de documentos	(132.551)	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(3.760.738)	(4.739.729)
Descuento de créditos	30.364	-
Otros créditos incobrables	(36.442)	-
Subtotal Otros costos financieros	(6.095.680)	(5.830.696)
Total Costos financieros	(28.456.159)	(28.775.490)

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Alquileres ganados (1)	1.177.201	11.501.371
Condonación de deuda	(88.327)	-
Resultado por rescisión de contratos	834.016	83.380
Recupero de gastos	-	174.642
Reparación de daños	352.500	-
Diversos	(70.482)	516.068
Total Otros ingresos y egresos, netos	2.204.908	12.275.461

- (1) Con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados por el período terminado el 31 de marzo de 2016, se detectó un error inmaterial en cuanto a la registración del contrato de alquiler por el predio de Astor San Telmo y su correspondiente pago, considerando el mismo como un alquiler ganado. Si bien el importe cobrado debería haber sido diferido y reconocido a lo largo del período comprendido en los términos del contrato, el cual vence en abril de 2018, se reconoció como ingreso el monto total cobrado en el primer trimestre de 2016, sobreestimando de esa manera el rubro otros ingresos y egresos, netos por \$ 10.283.579 (antes del impuesto a las ganancias). El error fue corregido en los estados financieros consolidados terminados el 30 de junio de 2016. El alquiler cobrado por adelantado bajo este contrato de alquiler en el primer trimestre de 2016, por un monto de \$ 10.283.579, fue registrado en nuestros pasivos como un ingreso diferido por alquileres de acuerdo con lo que establece el párrafo 13 de la NIC 18, y será amortizado durante la extensión del contrato.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de Marzo 2017 y 2016 es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Impuesto a las Ganancias	13.452.228	32.729.430
Impuesto Diferido	2.449.133	(26.631.567)
Prescripción de quebrantos	-	(43.122)
Total del Impuesto a las Ganancias	15.901.361	6.054.741

El Impuesto Diferido al cierre del período / ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada período / ejercicio es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	223.697.007	210.353.887
Quebranto de fuente extranjera	10.390.119	12.377.044
Propiedades, planta y equipo	3.124.046	2.997.829
Ingresos diferidos	54.941.803	52.346.472
Subtotal activos por Impuesto Diferido	292.152.975	278.075.232
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos incobrables	(402.307)	(402.307)
Inversiones transitorias	(641.882)	(701.052)
Inventarios	(135.962.554)	(141.835.724)
Moneda extranjera	(71.613.844)	(58.113.443)
Costos financieros	(255.042.204)	(34.884.377)
Propiedades de inversión	(36.115.241)	(265.263.412)
Activos Intangibles	(8.011)	(16.383)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(499.786.043)	(501.216.698)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido	(207.633.068)	(223.141.466)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen la finalización de la comercialización de unidades de Forum Alcorta, Astor Nuñez, Astor Palermo y Forum Puerto del Buceo, concluyendo durante este ejercicio con la totalidad de las entregas de dichos proyectos y por el comienzo de entregas del proyecto Metra Puerto Norte. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos. TGLT realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del período, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

A continuación se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	16.017.142	17.047.859
Gastos no deducibles	(169.559)	(435.219)
Intereses presuntos	(129.897)	(875.859)
Honorarios al Directorio	(387.989)	(232.323)
Activos intangibles	(123)	(123)
Efecto de la conversión de los estados financieros	(309.257)	(9.406.472)
Inventarios	3.502.566	-
Desvalorización y prescripción de quebrantos	(2.621.522)	-
Diversos	-	(43.122)
Impuesto a las Ganancias	15.901.361	6.054.741

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de marzo de 2017 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2016
2018	6.089.008
2019	87.455.563
2020	87.754.485
2021	36.714.321
2022	16.073.749
Total	234.087.126

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de Diciembre de 2016, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		-	258.986
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	40	414.597	-
Accionistas personas físicas	40	87.505	90.367
		502.102	349.353
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.505.432
Otros accionistas		3.543.512	3.543.512
		6.048.944	6.048.944
Total Créditos con partes relacionadas		6.551.046	6.398.297
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS			
PRÉSTAMOS			
Accionistas personas físicas	40	7.543.617	-
		7.543.617	-
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Directores		-	3.129.739
Comisiones y Corretaje S.A.		28.300.620	22.504.620
		28.300.620	25.634.359
Total Deudas con partes relacionadas		35.844.237	25.634.359

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de marzo de 2017 y 2016, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
AGL Capital S.A.	Cobros por servicios prestados	167.761	500.000
Directores	Cobros por venta de Unidades Funcionales	1.978.430	-
Comisiones y Corretajes S.A	Cobros por venta de Unidades Funcionales	5.796.000	-
Directores	Préstamos recibidos	7.452.900	-
Totales		15.395.091	500.000

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/ (Pérdida)	
		Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
AGL Capital S.A	Ingreso por actividades Ordinarias	243.562	-
AGL Capital S.A	Resultados financieros	(9.762)	-
Directores	Resultados financieros	(93.575)	(394.900)
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	5.162.346	-
Directores	Honorarios	(960.414)	(741.780)
Totales		4.342.157	(1.136.680)

c) Al 31 de marzo 2017 y 2016, las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Remuneraciones y cargas sociales	1.490.015	1.963.492
Cargas sociales	264.308	346.259
Total	1.754.323	2.309.751

Con fecha 13 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley de Sociedades Comerciales, son las siguientes:

- Gerencia General.
- Gerencia Financiera.
- Gerencia de Operaciones.
- Gerencia de Recursos Humanos, Tecnología y Procesos.

De esta forma el personal clave de TGLT está compuesto por los responsables de cada una de estas Gerencias (4 Personas).

En el mes de abril de 2016, Federico Weil suscribió un contrato laboral con la Sociedad. Dicho acuerdo establece que Federico Weil asumirá el cargo de CEO (Chief Executive Officer) de TGLT, y será responsable de la gestión y dirección administrativa de TGLT. En caso de que el contrato finalice sin causa, Federico Weil tendrá derecho a un pago especial en concepto de indemnización equivalente al doble de la indemnización que se le debería abonar según la Ley de Contrato de Trabajo. El acuerdo incluye las siguientes cláusulas: exclusividad, no competencia y confidencialidad por parte de Federico Weil.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
A vencer		
Hasta 3 meses	100.507.421	127.803.190
De 3 a 6 meses	31.529.012	6.185.884
De 6 a 9 meses	28.508.138	8.087.129
De 9 a 12 meses	27.794.978	24.603.586
Más de 12 meses	86.292.681	76.635.589
Sin plazo establecido	203.114.232	188.214.109
Vencido		
Hasta 3 meses	20.924	21.606
Más de 12 meses	-	18.200
	477.767.386	431.569.293

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
A vencer		
Hasta 3 meses	673.834.624	416.616.890
De 3 a 6 meses	228.263.586	168.120.984
De 6 a 9 meses	140.963.671	182.818.626
De 9 a 12 meses	170.475.526	83.042.492
Más de 12 meses	252.306.243	399.988.451
Sin plazo establecido	265.398.816	270.958.482
Vencido		
Hasta 3 meses	-	150.225.598
De 3 a 6 meses	-	11.733.311
De 9 a 12 meses	-	-
	1.731.242.466	1.683.504.834

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Devengan intereses	170.200.410	179.354.568
No devengan intereses	307.566.976	252.214.725
	477.767.386	431.569.293
Tasa promedio nominal anual:	15%	15%

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Devengan intereses	921.464.641	886.688.498
No devengan intereses	792.538.309	796.816.336
	1.714.002.950	1.683.504.834
Tasa promedio nominal anual:	29%	29%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida

1. Como consecuencia de la financiación obtenida por Canfot S.A. (fusionada con TGLT S.A.) mediante los Contratos de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrados con el Banco Hipotecario S.A., Canfot S.A. gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Forum Alcorta.

Con fecha 22 de septiembre de 2016, las partes firmaron la cancelación del gravamen sobre la totalidad del predio y con fecha 11 de octubre de 2016, la misma quedó inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrollaba el proyecto Astor Caballito, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante "IRSA"), el mencionado inmueble por hasta la suma de US\$ 12.750.000 de capital, con más los intereses, costos y gastos que pudieren corresponder. Adicionalmente, y en garantía por la misma operación, la Sociedad gravó con una prenda en primer grado a favor de IRSA las acciones de su propiedad que posee en Maltería del Puerto S.A (fusionada con Canfot S.A., y esta última fusionada con TGLT S.A.).

En virtud de la fusión y canje de acciones de TGLT en Maltería del Puerto S.A., se registró una prenda en primer lugar y grado de privilegio de 3.571.397 acciones de Canfot S.A. a favor de IRSA.

A la fecha de los estados financieros, habiéndose aprobado el compromiso previo fusión de Canfot S.A. con TGLT S.A., dicha situación se encuentra en análisis por las partes.

3. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A. (en adelante "APSA"), el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 8.143.231.
4. Como consecuencia de la financiación obtenida por TGLT S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Astor Núñez. El levantamiento de dicha hipoteca se encuentra en trámite ya que a la fecha de los Estados Financieros el pasivo ha sido totalmente cancelado.
5. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 24.000.000.
6. Tal cual se menciona en Nota 34.1 y en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición de la Sociedad Green Urban Homes S.A. donde se desarrolla el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 4.800.000 y posteriormente en favor de otros clientes (ver Nota 32.9).
7. Con fecha 27 de diciembre de 2007, Marinas Río de la Plata SL y Marcelo Gómez Prieto suscribieron dos Contratos de Prenda de Acciones, uno a favor de Marcelo Gómez Prieto y el otro a favor de Marinas Río de la Plata SL. En virtud de dichos contratos, cada uno de ellos otorgó a favor del otro, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de financiamiento asumidas por ambos en relación a Marina Río Luján S.A., un derecho real de prenda en primer grado de privilegio, en los términos del Art. N° 580 y siguientes del Código de Comercio de la República Argentina, sobre la totalidad de las acciones emitidas por Marina Río Luján S.A. de propiedad de quien resulte el Deudor Prendario en cada uno de los Contratos de Prenda. Se describen a continuación las características de las obligaciones de financiamiento garantizadas por los Contratos de Prenda:
 - I. La política de financiación de Marina Río Luján S.A. será fijada por el Directorio, con miras al esquema más eficiente a nivel financiero y tributario para el desarrollo del proyecto inmobiliario de la misma. Dichas políticas deberán instrumentarse en condiciones sustancialmente similares a aquellas que se hubieran obtenido en firme en el mercado por parte de terceros no relacionados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

- II. En primera instancia, Marcelo Gómez Prieto y Marinas Río de la Plata SL, a través de Marina Río Luján S.A., intentarán obtener financiamiento de terceros independientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario de dicha sociedad. A tal efecto, Marina Río Luján S.A. aceptará financiación de terceros que le sea ofrecida en condiciones de mercado. En el supuesto que dicho financiamiento de terceros no sea desembolsado, cada parte otorgará un financiamiento de hasta US\$ 4.000.000.

Con fecha 22 de febrero de 2010, Marcelo Gómez Prieto consintió y la Sociedad aceptó asumir la totalidad de los derechos y obligaciones de Marinas Río de la Plata SL y sustituirla bajo los Contratos de Prenda de Acciones.

8. Como consecuencia de ciertas tareas de demolición llevadas a cabo en septiembre de 2006 en el predio donde actualmente se desarrolla el proyecto Astor Núñez, TGLT fue notificada de una demanda en su contra por “daños y perjuicios derivados de la vecindad” en el año 2009. El expediente tramita ante Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Número 89 y el monto de la demanda asciende a \$ 440.000 aproximadamente. Con fecha 24 de agosto de 2012, el juez ha hecho lugar a la excepción de prescripción oportunamente interpuesta por la Sociedad; resolución que ha sido apelada por la actora. El expediente se elevó a la Cámara. Actualmente el mismo se encuentra en etapa probatoria.

Como consecuencia de la adquisición de las acciones de la sociedad Pico y Cabildo S.A. por parte de TGLT, y en garantía de la resolución de la contingencia mencionada precedentemente, los accionistas anteriores constituyeron un plazo fijo a nombre de la Sociedad, el cual deberá ser afectado exclusivamente a la cancelación de las obligaciones que pudieran surgir de la resolución de la demanda en contra de la Sociedad. Por todo lo expuesto, la Sociedad incluye en el activo corriente al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la suma de \$ 3.079.641 y \$ 3.179.694, respectivamente en el rubro “Efectivo y equivalentes de efectivo”, y la suma de \$ 3.079.641 y \$ 3.179.694, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro “Otras cuentas por pagar”.

9. La disposición del Inmueble Monroe se encontraba restringida por una opción de compra del Inmueble entregada a un cliente como garantía de pago de la opción que el cliente poseía, para revender a la Sociedad un conjunto de unidades funcionales adquiridas. Con fecha 21 de noviembre de 2016, TGLT solicitó y el cliente otorgó el consentimiento para vender y transferir a terceras partes el Inmueble Monroe. Asimismo, y en un mismo acto, las partes resolvieron dar por finalizado el acuerdo, dejando sin efecto todas y cada una de las obligaciones derivadas sobre el Inmueble Monroe. En la misma fecha, las partes acordaron sustituir la garantía de pago a la disposición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Metra Devoto. La Dirección de la Sociedad renegoció los términos y condiciones de la modificación del contrato original firmado con el comprador, y estima que la transacción tendrá un resultado favorable para la Sociedad.
10. Como consecuencia de la financiación obtenida por Maria Río Luján S.A. mediante el contrato de préstamo sindicado con garantía hipotecaria celebrado con los Bancos Santander Río S.A. y Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. y tal como se explica en Nota 14, Marina Río Luján S.A. gravó con derecho real de hipoteca el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto, a excepción de la Anguilera, y la cesión de los derechos económicos (incluyendo los derechos de cobro) y todos los demás derechos de cualquier otra naturaleza que le corresponden en relación con o derivados de (i) los boletos de compraventa existentes y, (ii) los boletos de compraventa futuros. El monto de la hipoteca asciende a \$ 527.500.000.
11. Como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A. y tal como se explica en Nota 14, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad.
12. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de H.C. & Asociados Sociedad Anónima, la porción del inmueble comprada a este último. El monto de la hipoteca asciende a U\$S 10.500.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos

33.1. Seguridad e higiene

No existen actualizaciones que mencionar en relación a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2016.

33.2. Asuntos laborales

No existen actualizaciones que mencionar en relación a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2016.

33.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)

En el mes de febrero de 2012, IGM (empresa a la que se le contrataron los servicios de hormigón y albañilería del proyecto urbanístico Forum Puerto Norte y Astor Caballito) se presentó en concurso preventivo por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en los autos caratulados "Ingeniero Guillermo Milia S.A. s/ Concurso Preventivo".

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A.) y TGLT S.A. se han presentado como acreedores quirografarios e insinuaron créditos por un monto de \$ 9.085.156 y \$ 1.293.689, respectivamente, los cuales fueron declarados admisibles por el juez interviniente con fecha 12 de septiembre de 2012 y 17 de diciembre de 2014, respectivamente. La propuesta homologada consistió en la quita del 60% del crédito.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$ 1.931.965 y \$ 1.901.601, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otros créditos" del activo corriente.

33.4. Proyecto Astor Caballito s/amparo

Con fecha 30 de noviembre de 2015 la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Con fecha 10 de noviembre de 2016 se denegaron los recursos de inconstitucionalidad deducidos por lo que el 23 de noviembre de 2016 procedimos a presentar el recurso en queja correspondiente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.

Sin perjuicio del acuerdo de la Nota 39, la causa sigue vigente.

Por tratarse de un amparo que ha tenido por objeto cuestionar la omisión del dictado de un acto administrativo e impugnar el otorgamiento de la autorización para construir a TGLT S.A., en este expediente no existe monto que se deba abonar.

33.5. Venice

No existen actualizaciones que mencionar en relación a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 201, a excepción de lo detallado a continuación:

- El día 6 de julio de 2016, Marina Río Luján presentó una apelación para que se revoque la medida cautelar vigente. El 8 de septiembre de 2016, la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín resolvió dejar automáticamente sin efecto la suspensión a partir del 27 de septiembre de 2016. Además, el fallo de la Cámara de Apelaciones también declaró la incompetencia del Juzgado Federal para conocer en el caso y ordenó su remisión al Tribunal en lo Criminal de San Isidro. El litigio continuará en la Corte provincial en lo criminal y no puede haber certeza de que la medida cautelar no será reinstituída por dicha corte. El 21 de septiembre, la OPDS emitió el certificado de impacto ambiental. El día 28 de septiembre, hemos reiniciado los trabajos de obra en el proyecto. Finalmente el 26 de diciembre de 2016, la Cámara Federal de Casación Penal resolvió no hacer lugar al recurso extraordinario federal interpuesto por la querrela, atacando el decisorio de fecha 27 de septiembre de 2016 dictado por la Cámara Federal de Apelación de San Martín mediante el cual se declaró la incompetencia de la justicia federal para seguir entendiendo en el expediente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la causa se está dirimiendo una cuestión de competencia entre la justicia federal y provincial.

51

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Reclamos (continuación)

33.6. Otros reclamos

A continuación se exponen las actualizaciones ocurridas durante el trimestre en curso sobre "Otros reclamos". Para mayor información por favor referirse a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016:

- En octubre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Sanchez Francisco y otro c/ TGLT S.A. s/ Escrituración". Se reclaman la escrituración del inmueble adquirido por los actores mediante boleto de compraventa relacionado al proyecto "Astor Caballito", o en su defecto, la devolución de las sumas abonadas, más intereses (todo ello más daños y perjuicios derivados por la demora en la entrega). La demanda fue contestada en diciembre de 2016. Se firmó un acuerdo en el mes de abril de 2017. No quedando asuntos por tratar.

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

34.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.

Con fecha 2 de diciembre de 2014 TGLT adquirió el 100% del paquete accionario de la Sociedad "Green Urban Homes S.A." (GUHSA). GUHSA tenía como principal activo un inmueble con una superficie total de 6.227 metros cuadrados, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la compra de las acciones de GUHSA por TGLT totalizó US\$ 4.800.000, importe que se abona de acuerdo al siguiente plan: (a) US\$ 500.000 el 6 de enero de 2015; (b) US\$ 700.000 el 5 de enero de 2016; (c) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2017 (con fecha 31 de marzo de 2017 se realizó una adenda al contrato considerando una prórroga de dicho plazo, siendo 30 de junio de 2017 el nuevo vencimiento); (d) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2018 y (e) US\$ 1.200.000 el 5 de enero de 2019. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, TGLT había cancelado US\$ 1.200.000.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 55.404.000 y \$ 57.204.000, respectivamente, el cual se expone en el rubro "Otras cuentas por pagar" dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 36.936.000 y \$ 19.068.000 y dentro del pasivo no corriente por la suma de \$ 18.468.000 y \$ 38.136.000, respectivamente.

En garantía del pago del saldo del precio de compra de las acciones, GUHSA (como fiador) ha constituido, a favor de los vendedores (como acreedores) y a su entera satisfacción, una fianza como principal pagador y con garantía hipotecaria en primer grado de privilegio sobre el Inmueble y respecto de las obligaciones asumidas por TGLT bajo el Contrato de Compraventa. Ver Nota 32.6.

Por otro lado, con fecha 31 de marzo de 2015, los Directorios de TGLT S.A. y GUHSA aprobaron el Compromiso Previo de Fusión, revistiendo TGLT el carácter de sociedad absorbente, y Green Urban Homes S.A. como sociedad absorbida. Los motivos se centran en las ventajas de simplificar la estructura societaria de TGLT y GUHSA y aprovechar los beneficios que otorga una dirección centralizada, eliminando la doble estructura societaria que conlleva una duplicación de costos. La fecha de reorganización se concretó el 1° de enero de 2015. Con fecha 25 de septiembre de 2015, las Asambleas de ambas Sociedades aprobaron la fusión por absorción y autorizaron la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte del Directorio de la Sociedad.

Con fecha 7 de julio de 2016 la CNV ha aprobado la fusión y el 19 de enero de 2017 la fusión y disolución fue aprobada por IGJ.

34.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 se firmó un acuerdo de compra de acciones entre Kondor Fund, SPC y TGLT S.A. mediante el cual el primero de éstos vende, transfiere, transmite y asigna al comprador todos los derechos, títulos e intereses de las acciones en su poder de Canfot S.A. libre de gravámenes.

El precio de venta de las mencionadas acciones se acordó en US\$ 2.000.000, de acuerdo al siguiente plan de pagos: US\$ 500.000 a los siete días de celebrado el acuerdo, US\$ 500.000 al 31 de marzo de 2017, dicho se pagó a la fecha de los presentes estados financieros se encuentra en renegociación con, US\$ 500.000 al 29 de septiembre de 2017 y US\$ 500.000 al 30 de marzo de 2018. Cada uno de éstos se encuentra garantizado con boletos de Astor San Telmo y/o Forum Puerto del Buceo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias (continuación)

34.2 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Canfot S.A. (continuación)

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el pasivo por la presente operación ascendía a \$ 23.085.008 y \$ 23.835.000, respectivamente, el mismo se encuentra expuesto en el rubro “Otras cuentas por pagar”, dentro del pasivo corriente por \$ 23.085.008 y dentro del pasivo no corriente por \$ 15.890.000 y \$ 7.945.000, respectivamente.

Asimismo, se estableció una condición particular que establece que, en caso de que TGLT S.A. incremente su capital, deberá cancelar de inmediato las presentes obligaciones.

Paralelamente, y haciendo uso de la opción de compra establecida en el contrato de compra de acciones firmado con fecha 31 de diciembre de 2012, TGLT S.A. compró a Juan Carlos Rosetti su participación total en Canfot S.A. a un precio de venta de \$ 1.326,80 tal como se establecía en el mencionado contrato.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2016 TGLT S.A. y Canfot S.A. firmaron un acuerdo de fusión por absorción que tendrá a TGLT S.A. como absorbente y continuadora, y a Canfot S.A. como absorbida. La fecha de reorganización operó el 1° de octubre de 2016 sobre la base del mencionado acuerdo. Canfot S.A. se disolverá sin liquidarse, subsistiendo TGLT S.A. como persona jurídica.

Los motivos de la Fusión de las Sociedades se centran, al igual que la fusión anterior, en las ventajas de simplificar la estructura societaria de TGLT S.A. y Canfot S.A.. Con fecha 20 de abril de 2017 la fusión por absorción fue aprobada por la Asamblea Ordinaria de ambas Sociedades. A la fecha de los presentes estados financieros se encuentra pendiente de aprobación por parte de los Organismos de contralor.

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad está expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio inmobiliario, así como de los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza los riesgos periódicamente para informar al Directorio de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para la gestión de los mismos. Asimismo, controla que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las políticas establecidas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

35.1. Riesgos de mercado

Nuestras actividades están expuestas a riesgos que son inherentes al desarrollo del mercado inmobiliario en Argentina. Los riesgos son los siguientes:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la compañía se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los montos pendientes de cobro por unidades vendidas y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La capacidad para financiar nuestros proyectos inmobiliarios depende en gran medida de los niveles de preventas. La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como ser la macroeconomía y las condiciones del mercado. Estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de asegurar el financiamiento operativo para nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

35.1. Riesgos de mercado (continuación)

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

La construcción de nuestros proyectos es llevada a cabo por contratistas externos a la compañía. Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

35.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

Accedemos a los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para nuestros proyectos. Así es que mantenemos relaciones permanentes con la comunidad bancaria y los inversores nacionales e internacionales para obtener financiamiento para los proyectos y también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos en Argentina y Uruguay por lo que estamos expuestos a fluctuaciones del tipo de cambio.

Más específicamente, poseemos deudas en moneda extranjera, explicadas principalmente por el préstamo otorgado para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía ha hecho coberturas financieras entre el peso argentino y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera hubiera arrojado un saldo positivo de aproximadamente \$14,7 millones, que irían a resultados para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017.

Riesgos asociados con tasas de interés

Estamos sujetos a riesgos de tasa de interés en nuestra cartera de inversiones y pasivos financieros. Una gran parte de los intereses de nuestros pasivos están atados a una tasa de referencia, la BADLAR Privada. Históricamente, el nivel de la tasa BADLAR se ha encontrado por debajo del índice CAC, índice con el cual ajustamos nuestros contratos de construcción y ventas. Estimamos que, de ocurrir una suba hipotética de 100 puntos básicos en la Tasa BADLAR Privada, se hubieran enviado a pérdida \$0,7 millones y activado \$1,2 millones, utilizados en la construcción de inventarios para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo del 2017.

Riesgos crediticios

Los riesgos crediticios pueden originarse en efectivo y equivalentes, depósitos bancarios y en instituciones financieras, así como en los préstamos otorgados a clientes, incluyendo otros créditos asumidos y transacciones. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios. Los contratos de compraventa incluyen fuertes multas para los clientes por incumplimiento de los mismos. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pago.

Financiamos nuestros proyectos principalmente a través de la preventa de unidades. Los contratos de compraventa con nuestros clientes incluyen, en general, un plan de pagos que comienza el día que se celebra el contrato de compraventa, y que finaliza con la entrega final del producto, con cuotas durante la construcción del proyecto. Cualquier irregularidad o demora en el pago constituye un riesgo para el financiamiento del proyecto.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

35.2. Riesgos financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez

Nuestra estrategia financiera busca preservar los recursos adecuados de financiamiento y el acceso a liquidez adicional.

La gerencia mantiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y también creemos que tenemos un acceso adecuado al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo.

En el período de tres meses del 2017, hubo un uso de caja operativa de \$94,6 millones, con \$191,2 millones que fueron utilizados para la construcción de inventario y \$175,6 millones que se originaron en la cobranza de ventas. Adicionalmente, se obtuvo financiación por \$33,9 millones a través de dos préstamos para la construcción en los proyectos Forum Puerto del Buceo y Venice y adelantos en cuenta corriente, con lo cual el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo culminó en \$84,7 millones al 31 de marzo del 2017.

Nota 36. Instrumentos financieros

Durante el 2016, se realizaron operaciones de futuros entre el peso argentino y el dólar estadounidense a los efectos de minimizar la exposición al riesgo de tipo de cambio de las obligaciones financieras, en el mercado local. Dichas operaciones han sido liquidadas durante el ejercicio no quedando saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de marzo de 2017 no se han realizados operaciones de dicha naturaleza.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos

37.1. Introducción

La Sociedad ha adoptado la NIIF 8 - Información por Segmentos que establece qué son segmentos de explotación identificados sobre la base de informes internos con respecto a los componentes de la empresa revisados regularmente por el Directorio, máxima autoridad en la toma de decisiones de operaciones, para asignar recursos y evaluar su desempeño. Como una manera de gestionar su negocio, tanto financiera como operativamente, la Sociedad ha establecido que cada uno de sus emprendimientos inmobiliarios representa un segmento de negocios, a saber: Forum Puerto Norte (FPN), Forum Alcorta (FFA), Forum Puerto del Buceo (FPB), Astor Palermo (ASP), Astor Núñez (ASN), Venice (VEN), Metra Puerto Norte (MPN), Proa (siendo los dos últimos la apertura del proyecto Brisario), Metra Devoto (MDV), Astor San Telmo (AST) y otros proyectos. Asimismo, se han decidido consolidar los proyectos menos significativos a la hora de explicar la composición de resultados, de activos y pasivos, por considerarlos segmentos no reportables de acuerdo a lo que establece la NIIF.

En este sentido, la Dirección utiliza para su gestión los indicadores que resumen los apartados que siguen a continuación:

37.2. Información de ventas aseguradas y cobranzas

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
VENTAS									
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	1	12	-	3	2	11	6	35
En el trimestre terminado el 31.03.2016	2	3	23	3	13	4	-	18	66
Acumulado al 31.03.2017	452	154	250	210	297	314	156	309	2142
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	100%	74%	100%	100%	67%	36%	60%	62%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)									
(2.a) Valor total lanzado	426,5	1.121,6	2.361,2	391,2	588,4	1.270,7	1.373,0	1.950,8	9.483,6
(2.b) Valor total proyecto	426,5	1.121,6	2.361,2	391,2	588,4	2.497,1	1.373,0	7.905,1	16.664,2
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	51%	100%	27%	57%
(3) VENTAS ASEGURADAS									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	8,7	86,2	-	12,4	5,0	42,8	27,1	182,3
En el trimestre terminado el 31.03.2016	-	30,8	22,1	3,3	93,5	46,2	53,5	6,3	255,7
Acumulado al 31.03.2017	426,5	1.107,0	1.478,4	369,8	558,3	591,9	361,4	470,1	5.363,5
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	99%	63%	95%	95%	47%	26%	39%	57%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (*)									
En el trimestre terminado el 31.03.2017	(2,1)	(38,6)	(74,4)	(15,6)	(118,5)	21,3	(3,2)	1,3	(229,8)
En el trimestre terminado el 31.03.2016	0,1	(125,0)	202,4	(3,2)	110,2	61,5	76,7	7,9	330,5
Acumulado al 31.03.2017	2,6	46,3	1.338,2	2,8	328,1	438,0	274,1	247,0	2.677,1
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS									
(5.a) En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	48,2	142,9	2,5	116,6	-	-	2,9	313,2
(5.b) En el trimestre terminado el 31.03.2016	1,7	166,6	-	6,1	-	-	-	9,0	183,5
Acumulado al 31.03.2017	426,8	1.063,1	288,0	360,8	276,4	-	-	-	2.415,0
(6) CRÉDITOS POR VENTAS									
Acumulado al 31.03.2017	0,9	2,3	24,9	0,0	0,1	-	-	0,6	28,8
SALDO A COBRAR (3)									
Por ventas aseguradas	-	-	183,5	6,3	-	169,4	105,9	363,4	828,3
Por valor total lanzado	-	14,6	1.066,2	27,7	30,0	848,2	1.117,5	1.847,0	4.951,4

Nota: no se registran clientes externos que representen más de un 10 % del total de las ventas aseguradas.

(1) Único proyecto desarrollado fuera del país (Montevideo, Uruguay).

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

(3) El saldo a cobrar mostrado está hecho en base al costo, quitando el efecto de las revaluaciones de canje en anticipos de clientes.

(*) Los valores en negativo representan entregas de unidades funcionales.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.3. Información de inventarios y presupuesto de inversión

Información presentada en millones de pesos.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (2)	TOTAL
INVENTARIO									
(7) INVENTARIO									
Variación al 31.03.2017 (trimestral)	1,5	(44,9)	(98,4)	(1,9)	(122,0)	-	(4,2)	78,8	(191,0)
Acumulado al 31.12.2016	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	504,9	176,1	644,4	3.466,6
Acumulado al 31.03.2017	5,3	62,4	1.484,1	25,2	298,5	383,6	172,0	844,5	3.275,6
Acumulado al 31.03.2017 (neto de intereses)	5,2	29,9	1.475,9	21,0	218,6	358,0	170,5	844,5	3.123,6
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA									
(8.a) En el trimestre terminado el 31.03.2017	-	47,5	118,3	2,2	108,2	-	-	0,6	276,7
(8.b) En el trimestre terminado el 31.03.2016	3,1	137,9	-	5,7	-	-	-	1,9	148,6
Acumulado al 31.03.2017	520,6	838,3	118,3	331,5	253,9	-	-	-	2.062,5
Acumulado al 31.03.2017 (neto de intereses)	501,5	755,5	118,2	271,4	235,1	-	-	-	1.881,7
(9) PRESUPUESTO DE OBRA									
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	523,9	920,6	1.959,4	356,6	546,1	927,8	1.108,7	1.495,8	7.839,0
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	504,7	823,9	1.942,6	300,2	447,4	917,8	1.098,3	1.495,8	7.530,6
(9.c) Presupuesto total de obra	523,9	920,6	1.959,4	356,6	546,1	1.646,2	1.108,7	5.628,8	12.690,3
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	504,7	823,9	1.942,6	300,2	447,4	1.613,7	1.098,3	5.628,8	12.359,5
PRESUPUESTO A EJECUTAR									
Proyecto lanzado	-	24,8	663,4	-	39,7	544,2	955,3	1.175,5	3.403,0
Proyecto total	-	24,8	663,4	-	39,7	1.195,7	955,3	5.118,1	7.997,0
MARGEN BRUTO ESPERADO									
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(97,4)	201,0	401,9	34,6	42,2	342,9	264,3	455,1	1.644,6
Porcentaje de VPV lanzado	(22,8%)	17,9%	17,0%	8,8%	7,2%	27,0%	19,2%	23,3%	17% (4)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(78,2)	297,8	418,7	91,0	141,0	352,9	274,8	455,1	1.953,0
Porcentaje de VPV lanzado	(18,3%)	26,5%	17,7%	23,3%	24,0%	27,8%	20,0%	23,3%	21%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(97,4)	201,0	401,9	34,6	42,2	850,9	264,3	1.508,9	3.206,5
Porcentaje de VPV total	(22,8%)	17,9%	17,0%	8,8%	7,2%	34,1%	19,2%	19,1%	19%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(78,2)	297,8	418,7	91,0	141,0	883,4	274,8	2.276,3	4.304,7
Porcentaje de VPV total	(18,3%)	26,5%	17,7%	23,3%	24,0%	35,4%	20,0%	28,8%	26%

(1) Considera sólo el proporcional de inventario acumulado correspondiente a las fases lanzadas del proyecto.

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

(3) El presupuesto a ejecutar mostrado está hecho en base al costo, quitando el efecto de las revaluaciones de canje y mayor valor del terreno en inventarios.

(4) 19% excluyendo Forum Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera

Información presentada en millones de pesos.

Ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	AST	Otros (1)	TOTAL
ESTADO DE RESULTADOS									
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	-	0,7	24,6	0,3	8,5	-	-	2,3	36,5
<i>Margen bruto</i>	-	1,5%	17,2%	12,1%	7,3%	-	-	78,7%	12%
Gastos de comercialización y administración									(83,1)
Resultados financieros y por tenencia, netos									(20,1)
Otros gastos									(0,1)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									(66,9)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.196,0	-	22,1	576,4	172,0	651,8	2.618,3
Unidades terminadas	5,3	62,4	288,0	25,2	276,4	-	-	-	657,3
Activos por segmento	5,3	62,4	1.484,1	25,2	298,5	576,4,6	172,0	651,8	3.275,6
Créditos por ventas	0,9	2,3	24,9	0,0	0,1	-	-	0,2	28,4
Plusvalía	-	23,9	-	-	9,5	21,5	-	-	54,8
Otros activos corrientes									484,3
Otros activos no corrientes									939,6
ACTIVO TOTAL									4.782,7
Anticipos de clientes en moneda nacional y extranjera	4,2	71,1	1.329,6	10,9	327,8	429,8	283,8	248,3	2.705,0
Préstamos corrientes	-	-	300,6	-	-	179,1	-	266,6	745,6
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	13,9	13,9
Otros pasivos corrientes									733,3
Otros pasivos no corrientes									238,4
PASIVO TOTAL									4.436,9
Ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016									
ESTADO DE RESULTADOS									
Resultado bruto por segmento (5.c - 8.c)	(1,4)	28,7	-	0,4	-	-	-	7,1	34,9
<i>Margen bruto</i>	(80,3%)	17,2%	-	7,2%	-	-	-	78,7%	19%
Gastos de comercialización y administración									(47,6)
Resultados financieros y por tenencia, netos									(17,7)
Otros gastos									(0,1)
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias									(30,5)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Información de segmentos (continuación)

37.4. Conciliación Estado de resultado y Estado de situación financiera (continuación)

Información presentada en millones de pesos.

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
ACTIVOS									
Inventarios									
En construcción	-	-	1.582,4	-	420,5	383,6	176,1	765,8	3.328,5
Unidades terminadas	3,8	107,3	-	27,1	-	-	-	-	138,2
Activos por segmento	3,8	107,3	1.582,4	27,1	420,5	383,6	176,1	765,8	3.466,6
Créditos por ventas	1,2	7,5	12,3	0,0	0,1	-	-	0,3	21,4
Plusvalía	-	49,8	-	-	9,5	21,5	-	-	80,8
Otros activos corrientes									413,1
Otros activos no corrientes									992,0
ACTIVO TOTAL									4.973,9
Anticipos de clientes en moneda nacional y extranjera	4,7	84,9	1.412,6	18,4	446,6	416,7	277,3	245,8	2.907,0
Préstamos corrientes	-	-	283,0	-	8,2	134,5	-	168,8	594,6
Préstamos no corrientes	-	-	-	-	0,7	-	-	122,8	123,6
Otros pasivos corrientes									670,9
Otros pasivos no corrientes									276,4
PASIVO TOTAL									4.572,4

Nota 38. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluido

Los resultados y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizados en el cálculo de las ganancias por acción básicas son los siguientes:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(40.228.328)	(24.010.826)
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para propósitos de las ganancias por acción básicas (todas las mediciones)	70.339.485	70.349.485
Resultado por acción	(0,57)	(0,34)

El promedio ponderado de acciones en circulación fue de 70.339.485, al igual que el promedio ponderado de acciones diluido, ya que no hay títulos de deuda convertibles en acciones al 31 de marzo de 2017.

Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito

El 29 de junio de 2011, la Sociedad suscribió con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante IRSA) una escritura de permuta y traslativa de dominio, en la cual IRSA transfiere a TGLT S.A. un inmueble situado en la calle Mandez de Andes entre Rojas y Colpayo, en el barrio de Caballito, en el cual la sociedad desarrollaría un proyecto inmobiliario denominado "Astor Caballito".

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)

Con fecha 30 de noviembre de 2015 la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Dichos recursos, se encuentran pendientes de resolución por la Cámara, la cual deberá resolver sobre la eventual concesión de los mismos.

Asimismo el día 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece que, considerando la situación antes mencionada y el tiempo transcurrido, se conviene otorgar una escritura de Distracto de la permuta, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones. De cumplirse las mismas, IRSA abonará a la Sociedad en concepto de indemnización, la suma de US\$ 3.300.000, a abonar de la siguiente forma:

- a) La suma de US\$ 300.000 simultáneamente con la firma del Distracto.
- b) La suma de US\$ 2.000.000 a los 18 meses de la firma del mismo.
- c) La suma de US\$ 1.000.000 a los 18 meses de la firma del distracto o una vez que TGLT cumpla con las obligaciones que surgen de la permuta firmada el 16 de diciembre de 2010.

Adicionalmente al suscribirse la escritura de Distracto de la permuta, TGLT deberá restituir el inmueble e IRSA deberá recibirlo libre de gravámenes y derechos de tercero sobre el mismo. Y TGLT tendrá el derecho de registrar los importes descriptos anteriormente.

Cabe mencionar que a la fecha de los presentes estados financieros, la escritura de Distracto no se encuentra firmada, y la misma se otorgará dentro del plazo de 90 días hábiles desde que TGLT notifica la resolución de los compromisos que aún se mantienen vigentes. Dicha condición se debe dar dentro de los 12 meses de la firma del acuerdo.

El costo incurrido en el inmueble a la fecha del acuerdo fue reclasificado al rubro Otros activos, por un valor de \$ 77.090.643, que incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión. Dicho activo, se encuentra neteado del pasivo en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468, a la fecha de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT. Siendo su importe neto al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, \$ 25.343.162y \$ 25.779.680, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Mar 31, 2017			Dic 31, 2016	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$ 58.475	15,29	894.083	3.162.463	
	\$U 34.937	0,537	18.761	11.821	
			912.844	3.174.284	
Bancos	US\$ 1.268.358	15,29	19.407.308	14.217.321	
	\$U 1.215.518	0,537	652.733	77.095	
			20.060.041	14.294.416	
Plazos fijos	US\$ 816.257	15,39	12.531.382	3.179.694	
Fondos comunes de inversión	US\$ 250.000	15,29	3.822.493	3.947.492	
Bonos y títulos públicos	US\$ 3.028.450	15,29	46.456.430	47.970.319	
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$ 1.836.804	15,29	28.165.867	21.156.283	
Deudores por servicios prestados	US\$ 24.640	15,29	376.752	6.111	
Previsión deudores incobrables	US\$ (121.269)	15,29	(1.854.210)	(1.854.210)	
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U 211.688.974	0,537	113.676.979	118.129.001	
Impuesto al Patrimonio	\$U -	0,537	-	1.832.450	
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 3.508.151	15,29	53.813.118	28.949.070	
	\$U 40.916.466	0,537	21.972.142	101.584	
			75.785.260	29.050.654	
Depósitos en garantía	US\$ -	15,29	147.264	152.064	
Seguros a devengar	US\$ 109.519	15,29	1.675.792	1.562.200	
	\$U -	0,537	-	412	
			1.675.792	1.562.612	
Gastos a rendir	US\$ 31.603	15,29	484.790	183.031	
Créditos a cobrar por ventas a propiedades de inversión	US\$ -	15,29	-	29.541.402	
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 182.789	15,29	2.794.851	6.373.618	
Anticipo por compra de inmueble	US\$ 300.000	15,29	4.587.000	-	
Diversos	US\$ 1.364	15,29	20.924	21.606	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas de unidades funcionales	US\$ 5.723	15,29	87.505	90.367	
Créditos por servicios prestados	US\$ 27.116	15,29	414.597	-	
Total del activo corriente			310.146.561	278.811.194	
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$ 45.000	15,29	688.050	710.550	
	\$U 19.082	0,537	10.247	10.407	
			698.297	720.957	
Seguros a devengar	US\$ -	-	-	165.563	
Créditos a cobrar por ventas a propiedades de inversión	US\$ 1.480.401	15,29	7.831.321	-	
Activos por impuestos:					
Impuesto a la renta	\$U 31.708	0,537	17.027	-	
Total del activo no corriente			8.546.645	886.520	
Total del activo			318.693.206	279.697.714	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Mar 31, 2017			Dic 31, 2016	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$ 1.895.249	15,39	29.099.828	13.334.281	
	\$U 100.871.167	0,537	54.167.817	48.456.586	
			83.267.645	61.790.867	
Cheques diferidos	US\$ 736.050	15,39	11.291.007	39.191.170	
	\$U 44.280.238	0,537	23.778.488	16.186.880	
			35.069.495	55.378.050	
Provisión para gastos	US\$ 85.870	15,39	1.317.246	1.035.302	
Provisión para obras	US\$ 664.130	15,39	10.211.187	6.920.972	
	\$U 28.367.002	0,537	15.233.080	10.433.111	
			25.444.267	17.354.083	
Seguros a pagar	US\$ 43.740	15,39	671.875	2.280.467	
Fondo de reparo	US\$ 16.377	15,39	252.036	260.225	
Deuda por permiso de construcción	\$U 32.578.588	0,537	17.494.702	23.575.211	
Acreedores por la compra de inmueble	US\$ 15.494.790	15,39	238.464.826	246.212.221	
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$ 16.494.095	15,39	253.019.422	234.509.146	
Préstamos recibidos	US\$ 6.262.482	15,39	96.379.597	85.424.704	
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U 2.182.765	0,537	1.172.145	1.259.423	
Cargas sociales a pagar	\$U 1.656.890	0,537	144.257	213.000	
Provisión para SAC y vacaciones	\$U 268.635	0,537	889.750	671.237	
Pasivos por impuestos:					
Impuesto a la renta a pagar	\$U 812.477	0,537	436.300	72.310	
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos impuestos municipales	US\$ 364.270	15,39	5.606.114	10.129.436	
Impuesto al Patrimonio	\$U 6.700.210	0,537	3.598.013	-	
Retenciones y percepciones a depositar	\$U 1.220.832	0,537	655.587	876.760	
Saldo con partes relacionadas					
Préstamos	US\$ 490.164	15,39	7.543.617	-	
Provisiones	US\$ 60.000	15,39	923.400	1.112.300	
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$ 563.638	15,39	8.674.361	8.642.100	
Deuda por compra de acciones	US\$ 3.900.000	15,39	60.021.008	34.958.009	
Total pasivo corriente			841.045.662	785.754.851	

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	30.630	15,39	471.396	1.687.321
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.000	15,39	18.468.000	46.081.000
Total del pasivo no corriente				18.939.396	47.768.321
Total del pasivo				859.985.058	833.523.172

US\$: dólares estadounidenses. \$U: pesos uruguayos.

Nota 41. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2017	808.801.000	13.796.887	54.032.688	876.630.575
Más:				
Adquisiciones del período	-	-	-	-
Transferencias desde Inventarios	-	(256.688)	-	(256.688)
Costos sobre propiedades de inversión existentes	-	-	-	-
Ajustes por medición a valor razonable	(30.540.000)	-	(1.336.548)	(31.876.548)
Menos:				
Ventas del período	-	-	-	-
Total Propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017	778.261.000	13.540.199	52.696.140	844.497.339

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2016	34.326.685	11.097.766	-	45.424.451
Más:				
Adquisiciones del ejercicio	-	-	51.393.005	51.393.005
Transferencias desde Inventarios	106.994.751	-	-	106.994.751
Costos sobre propiedades de inversión existentes	314.972	2.699.121	-	3.014.093
Ajustes por medición a valor razonable	755.255.777	-	2.639.683	757.895.460
Menos:				
Ventas del ejercicio	(88.091.185)	-	-	(88.091.185)
Total Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016	808.801.000	13.796.887	54.032.688	876.630.575

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Propiedades de inversión (continuación)

Los gastos relacionados a propiedades de inversión que han sido reconocidos en el estado de resultado son los siguientes:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Gastos de mantenimiento y conservación	32.777	-
Total de gastos de propiedades de inversión	32.777	-

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital a largo plazo:

- a) En el mes de diciembre de 2016 el Directorio de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo principal de la Sociedad en la subsidiaria Marian Rio Lujan, que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico a 52.772,70 metros cuadrados, es decir un 21% de la superficie total vendible y mantener los 199.950 metros cuadrados restantes (representativos del 79%) como una reserva destinada al acrecentamiento de su valor.

Como consecuencia del mencionado cambio, la parte proporcional de los mismos incluida en inventarios, medidos bajo normas NIIF, por un total de \$106.994.750 fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

El 26 de diciembre de 2016 Marina Rio Lujan S.A. pudo realizar una medición fiable de esta inversión a valor razonable, reconociendo el resultado generado por dicha medición dentro del presente ejercicio por un importe de \$ 701.806.250, (impacto en resultados neto del Impuesto a las Ganancias \$456.174.061). La medición realizada está basada en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable. Al 31 de marzo de 2017 se reconoció una pérdida por desvalorización por \$ 30.540.000 (\$19.851.000 pérdida neta de impuestos).

- b) Con fecha 23 de diciembre de 2014, TGLT S.A. en conjunto con un grupo de inversores independientes, y Bayer S.A., firmaron una escritura, por medio de la cual, los compradores adquirieron de Bayer un inmueble, con todo lo edificado en él, sito en el Barrio de Belgrano, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, totalizando una superficie de 10.163 metros cuadrados, por un valor de US\$ 12.626.261. La proporción por la cual TGLT participa en esta operación y por la cual ha adquirido el Inmueble es del 31,66% del total.

Finalmente, los compradores podrán ceder la totalidad de sus derechos y obligaciones a: (i) una sociedad comercial en la cual los mismos sean titulares en forma directa del 100% del capital social de dicha sociedad; o (ii) a un fideicomiso de administración. En esos casos, la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión se realizará a favor de la eventual sociedad o fiduciario del fideicomiso de administración, según corresponda en cada caso.

El día 25 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió la venta del 11,66% de la participación en la propiedad del inmueble a Marcelo Gomez Prieto, por un valor total de US\$ 3.381.400.

Adicionalmente, el día 20 de diciembre de 2016, se acordó la venta del saldo de la participación adquirida, en la siguiente proporción: Marcelo Gomez Prieto en un 7%, INVEMA S.A. en un 6,5% y Claudio León en un 6,5% totalizando así el 20% de la participación que aun pertenecía a TGLT S.A., por un valor total de US\$ 5.800.000.

Del total del precio de venta, el 29,84% se encontraba condicionado a la obtención de la disposición final de la Dirección general de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, la que fue emitida por el órgano competente el 1° de marzo de 2017, por lo tanto la TGLT S.A. reconoció durante el período un ingreso por venta de propiedades de inversión por la suma de \$ 43.627.000. Finalmente, el 10,13% del precio total de venta está sujeto a la Registración de los Planos de Obra para el proyecto previsto para dicho predio.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de marzo de 2017, un crédito a cobrar por \$ 7.831.321 que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo no corriente. El cual no contiene los importes condicionados de la transacción.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Propiedades de inversión (continuación)

2- Propiedades en construcción

El Dirección de la Sociedad definió la superficie destinada a la construcción de oficinas para su alquiler que forma parte del proyecto Proa en Rosario. Por lo tanto se realizó la transferencia desde inventarios por los costos destinados a la superficie vendible de dichas oficinas.

Esta propiedad de inversión es reconocida al costo ante la imposibilidad de valorar la misma a valor razonable de forma fiable.

3- Propiedades de inversión en alquiler

Corresponde a la porción del terreno adquirido para el desarrollo del proyecto Astor San Telmo, en donde se adquirió el derecho a cobro, mediante cesión, de los alquileres existentes por un contrato de locación que se extiende hasta el 30 de abril de 2018. Por lo tanto hasta la devolución del inmueble se mantiene como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión en alquiler están medidas a su valor razonable.

Nota 42. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	50.278.923	34.262.255	3.079.641	87.620.819
Otros costos financieros	25.343.162	-	-	25.343.162
Créditos por ventas	-	28.384.887	-	28.384.887
Otros créditos	-	365.068.390	-	365.068.390
Créditos con partes relacionadas	-	6.551.046	-	6.551.046
Totales activos al 31 de marzo de 2017	75.622.085	434.439.124	3.079.641	513.140.850

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	509.976.055	509.976.055
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros. Nota 14.3)	-	759.537.423	759.537.423
Otras cuentas por pagar	-	96.230.511	96.230.511
Totales pasivos al 31 de marzo de 2017	-	1.365.743.989	1.365.743.989

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.521.372	21.577.048	3.179.694	84.278.114
Créditos por ventas	-	21.390.833	-	21.390.833
Otros créditos	-	328.031.094	-	328.031.094
Créditos con partes relacionadas	-	6.398.297	-	6.398.297
Totales activos al 31 de diciembre de 2016	59.521.372	377.397.272	3.179.694	440.098.338

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	527.542.117	527.542.117
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros. Nota 43)	3.802	718.132.622	718.136.424
Otras cuentas por pagar	-	91.487.210	91.487.210
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2016	3.802	1.337.161.949	1.337.165.751

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, otros créditos y créditos con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo.

En el caso de las deudas comerciales, préstamos, otras cuentas por pagar y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

B. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos (continuación):

- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Determinación de valores razonables (continuación)

A continuación se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	50.278.923	-	-	50.278.923
Otros costos financieros	25.343.162	-	-	25.343.162
Totales al 31 de marzo de 2017	75.622.085	-	-	75.622.085

Pasivos	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Totales al 31 de marzo de 2017	-	-	-	-

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.521.372	-	-	59.521.372
Totales al 31 de diciembre de 2016	59.521.372	-	-	59.521.372

Pasivos				
Otros pasivos financieros	3.802	-	-	3.802
Totales al 31 de diciembre de 2016	3.802	-	-	3.802

Nota 43. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta correspondientes a los periodos 2011, 2012 y 2013, por un monto total de \$ 14.749.908, más la liquidación de intereses desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un crédito por \$ 17.116.073 y \$ 16.896.855, respectivamente, que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

Durante 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015.

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes al período fiscal 2016 reflejan la existencia de quebranto impositivo y pérdida contable, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la improcedencia del pago de dicho impuesto, de acuerdo al reciente Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" (11/02/2014, CSJN).

Es por ello que en los estados financieros al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se ha expuesto los pasivos correspondientes debido a que la compañía presentará sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco y además lo notificará formalmente de dicha postura.

Nota 44. Aporte irrevocable con asignación específica

Con fecha 27 de septiembre de 2016 el accionista Federico Weil y la Sociedad han celebrado una carta propuesta de compromiso de Aporte irrevocable de capital, cuyo destino era la suscripción en acciones, que fuera aprobada por el Directorio el 30 de septiembre de 2016.

67

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 44. Aporte irrevocable con asignación específica (continuación)

Con fecha 30 de septiembre de 2016, Federico Weil transfirió a la Sociedad la suma de US\$490.000. El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la pertinente Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que resuelva el correspondiente aumento de capital, es la futura conversión en acciones y sus fondos serán utilizados por la Sociedad específica y exclusivamente para la recompra y/o rescate de los Brazilian Depositary Receipts ("BDRs") existentes representativos de acciones ordinarias de la Compañía y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

A los efectos de su capitalización, el Aporte fue convertido a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

En la Asamblea General de Accionistas, realizada el 20 de abril de 2017, dicho aporte no fue aceptado por los accionistas, la Sociedad deberá restituir el Aporte previo cumplimiento del régimen de oposición de acreedores contemplado por los artículos N° 204 y N° 83, inciso 3º, último párrafo, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, en el plazo dispuesto por dicha normativa. Por lo tanto, y ya habiendo vencido el plazo de los 180 días al 31 de marzo de 2017, el aporte fue reclasificado a deuda financiera, y se encuentra expuesto dentro del rubro "Saldo con partes relacionadas", dentro del pasivo corriente. Las sumas que deban restituirse al Aportante devengarán intereses a una tasa fija del doce por ciento 12 % nominal anual desde la fecha del cierre de la Asamblea hasta la fecha de su efectiva restitución. Los intereses serán pagaderos junto con la devolución del monto del Aporte.

Nota 45. Política contable sobre el reconocimiento de Alquileres

La adquisición de la propiedad de Astor San Telmo fue realizada con el objetivo de desarrollar un complejo residencial en la mayor parte del área, mientras que una pequeña parte de ella representa una propiedad de inversión que genera ingresos por alquileres. Las condiciones del contrato de alquiler existente que nos fue transferido, se encuentra valuado a valor razonable. Este contrato de alquiler es reconocido de acuerdo a lo establecido en el párrafo 50 de la NIC 17, en línea recta sobre el período de duración del contrato cuyo vencimiento operará en abril de 2018. Hemos registrado estos ingresos por alquileres en el rubro "Otros ingresos y egresos, netos", considerando que dicho contrato de alquiler no es un ingreso recurrente en el curso ordinario de los negocios de la Sociedad como desarrollador de real estate residencial.

Nota 46. Disposiciones de las Asambleas

- En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, los accionistas aprobaron una ampliación de capital mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad a ser colocadas por suscripción pública a ser ofrecidas en la República Argentina y/o en el exterior, considerando el contexto actual de la Sociedad y de los mercados de capitales. El aumento aprobado fue por hasta la suma de valor nominal \$ 345.000.000, es decir, de la suma de \$ 70.349.485 a la suma de hasta \$ 415.349.485, mediante la emisión de hasta 345.000.000 acciones ordinarias escriturales de un peso de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 24 por acción, las que serán ofrecidas en suscripción pública en el país y/o en el exterior. Es decir que el precio de suscripción de las nuevas acciones, esto es, el valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión, será determinado por el Directorio o por un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio delegará esa facultad, dentro del rango de prima de emisión antes indicado. A consecuencia de este aumento de capital, los accionistas aprobaron la reducción del plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las nuevas acciones a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades para aquellas sociedades que hacen oferta pública de acciones.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 46. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

También se aprobó en dicha Asamblea una reforma de los Artículos Cuarto (Objeto), Quinto (Capital), Séptimo (Administración y Representación), Noveno (Facultades del Directorio), Décimo (Fiscalización), Décimo Primero (Asambleas), Décimo Segundo (Comité de Auditoría), Décimo Tercero (Cierre de ejercicio) y Décimo Cuarto (Disolución y Liquidación) del Estatuto Social, con el objeto principal de adaptar el mismo para encarar nuevo plan de desarrollo y crecimiento de la Sociedad, según lo mencionado en la Reseña Informativa.

Dichas modificaciones se encuentran inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

- Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros temas: (i) el aumento de capital detallado en el primer párrafo; (ii) prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) por un período de 5 años; (iii) emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de Peso uno (\$1) de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, en una o más series; (iv) reducir el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las Obligaciones Convertibles a diez (10) días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo 194 de la Ley N° 19.550; y (v) modificación y aprobación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio fijará la prima de emisión a fin de que la misma se ubique entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 35 por acción.

Nota 47. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)

El día 7 de julio de 2016, la Sociedad presentó una solicitud para la cancelación de su programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

El día 17 de noviembre de 2016, TGLT presentó al mercado el procedimiento para la cancelación del programa, describiendo las alternativas aprobadas por CVM para retirar los BDRs en circulación del BM&FBOVESPA, las mismas siendo: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad en acciones de la Sociedad negociables en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"); o (b) recompra de hasta 2.000 BDRs de la Sociedad con un precio por BDR de R\$20,00 (Reales veinte) para su cancelación. En la hipótesis de que no existiera adhesión de los Tenedor de los BDRs de la Sociedad en cualquiera de las Opciones citadas anteriormente, se efectuaría un rescate a través de la Central Depositaria del BM&FBOVESPA.

Durante diciembre de 2016 optó por la opción (b), por lo tanto al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene en cartera 10.000 acciones propias de Valor Nominal \$1. El valor total abonado por dichas acciones fue de \$ 214.985.

Habiendo finalizado el proceso de recompra el día 26 de enero de 2017, BM&FBOVESPA emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, el día 2 de febrero de 2017, TGLT fue informada de la cancelación de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" por CVM.

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó autorizar la venta de las 10.000 acciones propias en cartera de la Sociedad sin realizar la oferta preferente a los accionistas en función de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en los términos establecidos en el artículo 221 de la Ley N° 19.550 considerando que dicha cantidad de acciones representa el 0,014% del capital social de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 48. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las Notas a los Estados Financieros Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 19 y 33
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 24
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 40
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 25, 26 y 27

Nota 49. Plan de opciones

Las Asambleas de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de octubre de 2009, 20 de diciembre de 2011, 30 de abril de 2014 y 16 de abril de 2016, resolvieron establecer un plan de opciones de compra sobre acciones a emitir por la Sociedad a favor de ciertos ejecutivos y empleados de alto rango actuales y futuros de la Sociedad. De acuerdo con las resoluciones de los accionistas, las Opciones de Compra darán derecho en conjunto a suscribir hasta un número de acciones equivalente al 7% del capital social actual (esto es, 70.349.485 acciones), teniendo en cuenta e incluyendo las acciones que se emitan bajo las opciones de compra, sujeto a los reajustes y a los términos y condiciones definitivos que determine el Directorio.

El 10 de noviembre de 2011 y 11 de diciembre de 2012 el Directorio de la Sociedad aprobó el Plan de Incentivo mediante el otorgamiento de opciones sobre acciones de la Sociedad para ejecutivos y empleados de la Sociedad en el marco de lo resuelto por las Asambleas de Accionistas mencionadas anteriormente. Los principales aspectos y condiciones del Plan son, entre otros:

- (i) **Objetivo:** Atraer y retener los servicios de ejecutivos y empleados de excepcional competencia y proporcionarles un incentivo para incrementar sus esfuerzos en representación de TGLT;
- (ii) **Administración del Plan:** El plan será administrado por un Comité de Compensación, con amplios poderes para determinar los términos y condiciones finales de los documentos que implementen el plan y quiénes serán los beneficiarios del mismo;
- (iii) **Beneficiarios:** empleados de alto rango de la Sociedad;
- (iv) **Acciones sujetas al plan:** las acciones sujetas al plan no podrán exceder, en total, el siete por ciento (7%) de las acciones ordinarias de la Sociedad luego de haber dado efecto a la emisión de las acciones sujetas al plan (post-dilución);
- (v) **Ejercibilidad (o “vesting” según su forma conocida en inglés) y percepción del beneficio:** cada opción podrá ser ejercida en la fecha que el Comité de Compensación determine, conforme se especifica en el Acuerdo de Opción respectivo, la que en ningún caso podrá ser superior a los diez años desde la fecha de otorgamiento. Salvo disposición en contrario, la opción se adquirirá y será ejercible con respecto a las acciones sujetas a opción a razón de un cuarto (1/4) por año hasta el cuarto aniversario de la fecha de otorgamiento;
- (vi) **Forma de pago del precio:** El pago del precio de las acciones deberá realizarse en efectivo y en Pesos argentinos. Se estipula que la emisión de las acciones sujetas a opción estará condicionada a la entrega a la Sociedad por parte del beneficiario del plan, el pago pleno del precio de la opción; y
- (vii) **Inmovilización:** las acciones que se suscriban como consecuencia del plan no podrán ser vendidas, transferidas, o enajenadas por sus titulares, hasta 180 días posteriores a la fecha de su suscripción.

70

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 49. Plan de opciones (continuación)

El plan será administrado por el Comité de Compensación cuyos miembros son Federico Nicolás Weil, Darío Ezequiel Lizzano y Ralph Faden Reynolds, que serán responsables de determinar los términos y condiciones finales de los documentos que implementen el plan y quiénes serán los beneficiarios del mismo.

A la fecha de los presentes estados financieros, el Comité de Compensación no ha otorgado ninguna opción de acuerdo a este plan, debido a que los procedimientos para obtener el consentimiento requerido de la CNV (No. Exp. 2074/13) para dicha emisión no se han completado.

El 14 de abril de 2016, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria aprobó la emisión de opciones adicionales de acciones por hasta un 5% del número de acciones a ser emitidas como resultado de la ampliación del capital aprobado en dicha Asamblea (ver Nota 46 de los presentes estados contables consolidados), a ser otorgadas a gerentes y empleados de la Sociedad. En dicha Asamblea de Accionistas, los accionistas delegaron la determinación de los términos y condiciones para la emisión de dicha opción accionaria al Directorio.

Nota 50. Capital de trabajo negativo

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 396.326.792. Los Accionistas le han manifestado a la Dirección sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Nota 51. Información sobre participación en otras Sociedades

Las sociedades en las cuales existe participación no controladora son:

Sociedad	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Marina Río Luján S.A. (MRL)	49.99%	49.99%
Sitia S.A.(SITIA)	5.00%	5.00%

A continuación, se presenta la información financiera resumida de cada una de ellas sobre los activos, pasivos y resultado del ejercicio.

	Mar 31, 2017	
	MRL	SITIA
Activo	1.277.437.596	3.370.231
Participación no controladora	638.718.798	168.512
Pasivo	436.290.110	1.320.179
Participación no controladora	202.428.689	66.009
Resultado del ejercicio	(9.761.064)	(212.044)
Participación no controladora	(4.880.532)	(10.430)

	Dic 31, 2016	
	MRL	SITIA
Activo	1.236.629.840	3.654.659
Participación no controladora	618.314.920	128.830
Pasivo	810.214.131	1.392.563
Participación no controladora	405.107.066	69.628
Resultado del ejercicio	442.647.238	2.262.096
Participación no controladora	221.323.619	108.104

71

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 52. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2017, así como los estados financieros individuales a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 11 de mayo de 2017.

Nota 53. Hechos posteriores

Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Entre otros puntos ya mencionados, en notas anteriores, se aprobaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y se aprobó realizar las siguientes reservas: (i) reserva legal por un monto de pesos doscientos treinta y ocho mil ochocientos veintiocho (\$238.828) y (ii) reserva facultativa por un monto de cuatro millones quinientos treinta y siete mil setecientos treinta y nueve (\$ 4.537.739).

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2017, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

The logo for TGLT, consisting of the letters 'TGLT' in white, bold, sans-serif font, centered within a dark blue rectangular background.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
INDIVIDUALES CONDENSADOS**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2017

(POR EL PERÍODO DE TRES MESES)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	23.474.680	16.132.797
Créditos por ventas	6	3.492.484	9.119.242
Otros créditos	7	121.849.360	138.434.269
Otros activos	35	25.343.162	24.779.680
Créditos con partes relacionadas	31	183.341.886	197.500.134
Inventarios	8	1.215.167.477	1.379.267.210
Total del activo corriente		1.572.669.049	1.765.233.332
Activo no corriente			
Otros créditos	7	8.519.371	710.550
Propiedades de inversión	37	66.236.339	67.829.575
Propiedades, planta y equipo	9	5.473.996	5.530.932
Activos intangibles	10	658.733	712.444
Activos por Impuesto Diferido	11	95.808.672	85.380.353
Inversiones permanentes	12	296.934.594	333.883.986
Total del activo no corriente		473.631.705	494.047.840
Total del activo		2.046.300.754	2.259.281.172
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	15	301.779.005	347.890.086
Préstamos	16	266.011.571	177.025.491
Remuneraciones y cargas sociales	17	10.315.914	11.371.727
Pasivos por impuestos	18	41.642	-
Otras cargas fiscales	19	81.199.582	73.892.395
Deudas con partes relacionadas	31	134.809.913	120.227.425
Anticipos de clientes	20	937.351.753	1.059.457.596
Provisiones	21	6.725.270	7.628.507
Otras cuentas por pagar	22	77.291.115	43.718.889
Total del pasivo corriente		1.815.525.765	1.841.212.116
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	15	2.013.839	1.635.983
Préstamos	16	13.888.098	123.559.760
Otras cargas fiscales	19	8.085.902	3.481.221
Deudas con partes relacionadas	31	85.005.255	93.881.603
Otras cuentas por pagar	22	18.939.396	47.768.321
Total del pasivo no corriente		127.932.490	270.326.888
Total del pasivo		1.943.458.255	2.111.539.004
PATRIMONIO NETO			
		102.842.499	147.742.168
Total del patrimonio neto y del pasivo		2.046.300.754	2.259.281.172

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUALES CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016

	Notas	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias	24	170.468.456	15.736.177
Costo de las actividades ordinarias	25	(158.458.643)	(7.623.129)
Resultado bruto		12.009.813	8.113.048
Gastos de comercialización	26	(18.999.735)	(8.994.649)
Gastos de administración	27	(21.706.412)	(15.301.936)
Resultado operativo		(28.696.334)	(16.183.537)
Resultado de inversiones permanentes		(30.406.904)	(6.880.539)
Otros gastos	10	(53.711)	(93.057)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(14.594.773)	(7.919.871)
Ingresos financieros	28	3.035.857	2.293.354
Costos financieros	28	(23.774.416)	(14.666.198)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	37	(1.336.548)	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	37.1.a	43.627.000	-
Otros ingresos y egresos, netos	29	2.195.908	11.759.392
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(50.003.921)	(31.690.456)
Impuesto a las Ganancias	30	9.775.593	7.679.630
Resultado del período		(40.228.328)	(24.010.826)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		2.781.559	(8.756.271)
Total Otro resultado integral		2.781.559	(8.756.271)
Resultado integral total del período		(37.446.769)	(32.767.097)
Ganancia por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(0,57)	(0,34)
Diluido		(0,57)	(0,34)

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

75

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Concepto	Capital					Reservas			Resultados	Totales
	Capital social	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aportes irrevocables	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados (3)	
Saldos al 1° de enero de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	7.237.915	200.937.209	(19.800.843)	(38.170.765)	-	4.776.567	147.742.168
Aporte irrevocable (1)	-	-	-	(7.452.900)	(7.452.900)	-	-	-	-	(7.452.900)
Compra acciones propias en cartera (2)	-	-	-	214.985	214.985	-	-	-	(214.985)	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.228.328)	(40.228.328)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	2.781.559	-	-	2.781.559
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	2.781.559	-	(40.228.328)	(37.446.769)
Saldos al 31 de marzo de 2017	70.339.485	10.000	123.349.809	-	193.699.294	(19.800.843)	(35.389.206)	-	(35.666.746)	102.842.499

(1) Ver Nota 39.

(2) Cancelación del programa de BDR Nivel II. Ver Nota 41.

(3) Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2016. Ver Nota 45.

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

76

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Concepto	Capital				Reservas		Resultados	Totales
	Capital social	Prima de emisión	Contribución de capital	Total	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2016	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	(21.574.400)	4.000	(257.434.075)	172.124.894
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(24.010.826)	(24.010.826)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	(8.756.271)	-	-	(8.756.271)
Resultado integral del período	-	-	-	-	(8.756.271)	-	(24.010.826)	(32.767.097)
Saldos al 31 de marzo de 2016	70.349.485	378.208.774	2.571.110	451.129.369	(30.330.671)	4.000	(281.444.901)	139.357.797

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

77

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUALES CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Actividades de operación		
Resultado del período	(40.228.328)	(24.010.826)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(9.775.593)	(7.679.630)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	281.776	309.996
Amortizaciones activos intangibles	53.711	93.057
Resultado de inversiones permanentes	30.406.904	6.880.539
Resultado por valor razonable	1.336.548	-
Resultado por la venta de propiedades de inversión	(43.627.000)	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	5.626.757	(2.399.549)
Otros créditos	(12.079.140)	15.299.903
Otros activos	(563.482)	-
Créditos con partes relacionadas	14.158.249	(50.634.639)
Inventarios	164.099.733	(73.237.253)
Activos y pasivos por impuestos	(611.084)	(1.704.981)
Deudas comerciales	(45.733.225)	17.330.063
Remuneraciones y cargas sociales	(1.055.813)	(1.062.542)
Otras cargas fiscales	11.911.868	(297.257)
Deudas con partes relacionadas	7.577.287	(21.369.793)
Anticipos de clientes	(122.105.843)	198.973.983
Otras cuentas por pagar	4.743.301	(2.804.279)
Provisiones	(903.237)	-
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	(1.728.843)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de operación	(36.486.611)	51.957.949
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	100.053	(347.715)
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	256.687	(79.266)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(224.840)	(1.020.262)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(35.401)
Cobros por venta de propiedades de inversión	64.482.229	-
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de inversión	64.614.129	(1.482.644)
Actividades de financiación		
Préstamos	(20.685.582)	32.399.618
Instrumentos financieros	-	(2.107.072)
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades de financiación	(20.685.582)	30.292.546
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	7.441.936	80.767.851
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	12.953.103	12.827.932
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 5)	20.395.039	93.595.783

Las Notas 1 a 45 que se acompañan forman parte de estos estados.

78

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

El 14 de octubre de 2010, la CNV ha autorizado a la Sociedad a efectuar la oferta pública de hasta 45.400.000 acciones ordinarias escriturales, con la posibilidad de ser ampliada hasta 61.800.000 acciones. Por su parte, la BCBA ha resuelto la autorización de la cotización de las acciones de TGLT S.A. con fecha 19 de octubre de 2010.

Adicionalmente, el 4 de noviembre de 2011, la Comisión de Valores de la República Federativa de Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM") concedió el registro de compañía abierta a TGLT S.A. y aprobó el programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia). Asimismo, el BM&FBovespa, el principal mercado de acciones de Brasil, autorizó la negociación de los BDRs en su panel general. Todas las acciones ordinarias y ADRs de la Sociedad son convertibles en BDRs y viceversa. El 7 de julio de 2016 TGLT presentó una solicitud para la cancelación de su programa de BDR nivel II y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil, y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBovespa.

El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad presentó al mercado un procedimiento de cancelación, en base a una de las alternativas aprobadas por la CVM, para retirar los BDRs en circulación del BM&FBovespa. Dicho procedimiento consistió en la recompra de los BDRs.

El proceso de recompra finalizó el día 26 de enero de 2017, BM&FBovespa emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, el día 2 de febrero de 2017, TGLT fue informada de la cancelación de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" por CVM. (Ver Nota 41 a los Estados financieros individuales).

Los presentes estados financieros individuales condensados (en adelante los "estados financieros") al 31 de marzo de 2017, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros intermedios individuales condensados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 (Información financiera intermedia).

Nota 3. Actividad de la Sociedad

TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios. Este proceso comienza con la adquisición de tierras, y la gestión de la construcción, hasta las ventas y comercialización, garantizando una gestión profesional del capital de trabajo necesario en cada momento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad participa, junto a otros inversores, en diversos proyectos urbanísticos, en los que la Sociedad está a cargo del gerenciamiento integral y obtiene ingresos en conceptos de honorarios, tanto fijos como variables, por las tareas que desarrolla.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales

Los estados financieros intermedios individuales condensados han sido confeccionados conteniendo la información requerida por las normas contables legales y profesionales vigentes (RT 26). Sin embargo, para una adecuada interpretación de la situación patrimonial, financiera y de la evolución de los resultados de la Sociedad y sus sociedades controladas, la Dirección de la Sociedad recomienda la lectura de los estados financieros individuales conjuntamente con los estados financieros consolidados precedentes.

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2016, por lo tanto, para la confección de estos estados financieros individuales se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros individuales (continuación)

Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), según lo establecido en el Título IV, Capítulo I, Sección I, artículo b.1) de las Normas de la CNV ("N.T. 2013") aprobadas por Resolución General N° 622/13 estableció la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y sus modificatorias, que adoptan las NIIF, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública.

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" ("NIC 34"), emitido por el IASB.

Los presentes estados financieros intermedios individuales condensados al 31 de marzo de 2017, han sido preparados por la Dirección de la Sociedad con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones. Para la confección de los presentes estados financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2016, que pueden ser consultados en la página web www.tglt.com.ar.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los organismos de contralor no se han expedido respecto a este tema, a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros. No obstante, debería considerarse en la lectura y análisis de los presentes estados financieros la existencia de fluctuaciones sucedidas en variables relevantes de la economía ocurrida durante los últimos ejercicios.

Los presentes estados financieros individuales han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 11 de mayo de 2017.

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Caja en moneda nacional		98.956	81.000
Caja en moneda extranjera	36	894.083	3.158.000
Bancos en moneda nacional		2.579.383	2.705.788
Bancos en moneda extranjera	36	12.700.242	2.370.377
Valores a depositar		299.882	690.446
Plazos fijos	36	3.079.641	3.179.694
Fondos comunes de inversión	36	3.822.493	3.947.492
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		23.474.680	16.132.797

A los fines del Estado de Flujos de Efectivo (EFE), el efectivo y equivalentes de efectivo comprende lo siguiente:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	23.474.680	96.527.881
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	(3.079.641)	(2.932.098)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	20.395.039	93.595.783

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Créditos por ventas

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		510.551	323.707
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	36	84.744	6.048
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		1.477.337	1.758.599
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	36	3.274.062	8.885.098
Previsión Deudores Incobrables		(1.854.210)	(1.854.210)
Total Créditos por ventas		3.492.484	9.119.242

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
A vencer		
0 a 3 meses	3.492.484	9.119.242
Total	3.492.484	9.119.242

Nota 7. Otros créditos

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto al Valor Agregado		31.127.246	24.156.623
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.157.315	809.487
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	36	-	29.541.402
Seguros a devengar en moneda nacional		153.121	51.117
Seguros a devengar en moneda extranjera	36	890.325	732.872
Anticipos a proveedores de obras en moneda nacional		23.158.429	29.368.208
Anticipos a proveedores de obras en moneda extranjera	36	117.769	121.637
Anticipos por compra de inmuebles	36	4.587.000	-
Préstamos otorgados		720.979	967.414
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	38	17.116.073	16.896.855
Gastos a rendir		1.603.565	14.000
Gastos a recuperar		16.236.722	14.424.088
Gastos a recuperar por expensas		19.495.062	15.029.020
Cheques rechazados a cobrar		18.200	18.200
Depósitos en garantía en moneda nacional		267.238	267.238
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		177.681	140.322
Fondo de equipamiento a cobraren moneda extranjera	36	2.794.851	3.724.901
Fondo operativo a cobrar		294.917	268.382
Créditos a cobrar en gestión judicial		1.931.965	1.901.601
Diversos		902	902
Subtotal Otros créditos – Corrientes		121.849.360	138.434.269
No corrientes			
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	36 y 37	7.831.321	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36	688.050	710.550
Subtotal Otros créditos – No corrientes		8.519.371	710.550
Total Otros créditos		130.368.731	139.144.819

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

Corrientes	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Proyectos en Construcción		
Astor Núñez	298.521.903	420.531.324
Astor San Telmo	171.959.433	176.138.016
Metra Devoto	70.954.848	70.370.938
Metra Puerto Norte	391.085.714	380.839.015
Proa	189.691.122	193.185.787
Otros proyectos	28.000	28.000
Proyectos terminados		
Astor Palermo	33.386.506	35.323.088
Forum Alcorta	67.532.369	120.201.535
Forum Puerto Norte	12.393.769	10.851.658
Deterioros		
Astor Palermo	(8.201.137)	(8.201.137)
Forum Alcorta	(5.120.993)	(12.936.957)
Forum Puerto Norte	(7.064.057)	(7.064.057)
Total Inventarios	1.215.167.477	1.379.267.210

Nota 9. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Showroom	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2017	1.169.846	1.724.841	1.070.936	13.266.948	17.232.571
Adquisiciones	-	-	224.840	-	224.840
Total	1.169.846	1.724.841	1.295.776	13.266.948	17.457.411
Depreciación y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2017	(542.000)	(1.325.261)	(947.382)	(8.886.996)	(11.701.639)
Depreciaciones	(28.974)	(47.773)	(30.598)	(174.431)	(281.776)
Total	(570.974)	(1.373.034)	(977.980)	(9.061.427)	(11.983.415)
Valor residual 31 de marzo de 2017	598.872	351.807	317.796	4.205.521	5.473.996

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 9. Propiedades, planta y equipo (continuación)

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Mejoras en inmuebles propios	Showroom	Inmueble	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2016	974.182	1.363.128	1.070.936	353.478	7.813.306	2.732.142	14.307.172
Adquisiciones	175.659	247.904	-	-	3.041.355	-	3.464.918
Saldos Incorporados por Canfot SA	20.005	120.133	-	-	2.412.287	-	2.552.425
Disminuciones	-	(6.324)	-	(353.478)	-	(2.732.142)	(3.091.944)
Total	1.169.846	1.724.841	1.070.936	-	13.266.948	-	17.232.571
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2016	(410.353)	(980.923)	(856.289)	(206.261)	(5.776.982)	(96.916)	(8.327.724)
Depreciaciones	(111.642)	(230.529)	(91.093)	(58.913)	(697.727)	(21.845)	(1.211.749)
Saldos Incorporados por Canfot SA	(20.005)	(120.133)	-	-	(2.412.287)	-	(2.552.425)
Disminuciones	-	6.324	-	265.174	-	118.761	390.259
Total	(542.000)	(1.325.261)	(947.382)	-	(8.886.996)	-	(11.701.639)
Valor residual 31 de diciembre de 2016	627.846	399.580	123.554	-	4.379.952	-	5.530.932

Nota 10. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	257.639	2.748.933	15.071	3.021.643
Adquisiciones	-	-	-	-
Total	257.639	2.748.933	15.071	3.021.643
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(238.175)	(2.061.342)	(9.682)	(2.309.199)
Amortizaciones	(3.893)	(49.466)	(352)	(53.711)
Total	(242.068)	(2.110.808)	(10.034)	(2.362.910)
Valor residual al 31 de marzo de 2017	15.571	638.125	5.037	658.733

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	257.639	2.470.059	15.071	2.742.769
Adquisiciones	-	237.258	-	237.258
Saldo incorporados por Canfot S.A.	-	41.616	-	41.616
Total	257.639	2.748.933	15.071	3.021.643
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	(222.604)	(1.576.899)	(8.270)	(1.807.773)
Saldo incorporados por Canfot S.A.	-	(41.616)	-	(41.616)
Amortizaciones	(15.571)	(442.827)	(1.412)	(459.810)
Total	(238.175)	(2.061.342)	(9.682)	(2.309.199)
Valor residual al 31 de diciembre de 2016	19.464	687.591	5.389	712.444

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Activos por impuestos

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto a las Ganancias		8.935.133	8.959.026
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		56.035.550	55.358.930
Impuesto Diferido	30	30.837.989	21.062.397
Total Activos por Impuestos		95.808.672	85.380.353

Nota 12. Inversiones permanentes

	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Canfot S.A.			
Plusvalía implícita	14	23.857.538	49.798.306
		23.857.538	49.798.306
Marina Río Luján S.A.			
Inversiones (2)	13	240.156.812	250.967.261
Plusvalía implícita	14	21.487.412	21.487.412
		261.644.225	272.454.673
Pico y Cabildo S.A.			
Plusvalía implícita	14	9.466.517	9.466.517
		9.466.517	9.466.517
Sitia S.A.			
Inversiones	13	1.966.315	2.164.490
		1.966.315	2.164.490
TGLT Uruguay S.A.			
Inversiones (1)	31	-	-
		-	-
Total Inversiones permanentes		296.934.594	333.883.986

- (1) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, el incremento de la inversión en Marina Río Luján S.A., se origina principalmente a la decisión de reclasificar ciertas fracciones de tierra, cuyo desarrollo no está previsto, y que son mantenidas como reservas de valor, las cuales fueron valuadas a valor razonable y originaron una ganancia neta impuesto de \$ 228.087.030. Al 31 de marzo de 2017 origino una pérdida neta de impuesto diferido de \$ 9.925.500.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de revisión limitada de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Información sobre partes controladas

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Valor registrado		Información sobre el ente emisor						
		Mar 31, 2017	Dic 31, 2016	Según el último estado contable emitido (1)						
				Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Marina Río Luján S.A.	\$100 de 1 voto c/u	240.156.812	250.967.261	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2017	2.417.800	(9.761.064)	483.783.509	49,99%
Sitia S.A.	\$ 1 de 1 voto c/u	1.966.315	2.164.490	Ejercicio de comisiones, corretaje y comercialización de bienes y servicios	Av. S. Ortiz 3333 - Piso 1° - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2017	100.000	(212.044)	2.050.052	95,00%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$\$U de 1 voto c/u (4)	(81.964.626)	(91.288.673)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/03/2017	18.778.236	9.674.288	(82.495.711)	100,00%
Totales		160.158.501	161.843.078							

(1) Información según estados contables confeccionados sin considerar la Resolución Técnica N° 26.

(2) Expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

(3) Información según estados contables confeccionados bajo NIIF.

(4) \$\$U: pesos uruguayos.

85

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Plusvalía

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Adquisiciones	-	-	-	-
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	-	(1.092.468)	(29.600.900)	(30.693.368)
Pérdida por deterioro	-	-	(25.940.769)	(25.940.769)
Total	-	(1.092.468)	(55.541.669)	(56.634.137)
Valor residual al 31 de marzo de 2017	21.487.412	9.466.517	23.857.538	54.811.467

	María Río Lujan S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2016	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Adquisiciones	-	-	-	-
Total	21.487.412	10.558.985	79.399.207	111.445.604
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2016	-	-	-	-
Pérdida por deterioro	-	(1.092.468)	(29.600.901)	(30.693.368)
Total	-	(1.092.468)	(29.600.901)	(30.693.368)
Valor residual al 31 de diciembre de 2016	21.487.412	9.466.517	49.798.306	80.752.236

Nota 15. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Proveedores en moneda nacional		7.237.806	12.493.763
Proveedores en moneda extranjera	36	7.272.709	6.432.901
Cheques diferidos		19.458.219	35.101.592
Provisión para gastos en moneda nacional		4.022.994	5.335.364
Provisión para obras en moneda nacional		1.305.757	23.582.117
Provisión para obras en moneda extranjera	36	7.210.836	469.245
Seguros a pagar en moneda nacional		11.974	6.257
Seguros a pagar en moneda extranjera	36	153.686	1.477.837
Fondo de reparo en moneda nacional		16.388.162	16.518.564
Fondo de reparo en moneda extranjera	36	252.036	260.225
Acreedores por la compra de inmueble en moneda extranjera	36	238.464.826	246.212.221
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		301.779.005	347.890.086
No corrientes			
Fondo de reparo		2.013.839	1.635.983
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		2.013.839	1.635.983
Total Deudas comerciales		303.792.844	349.526.069

86

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Préstamos

Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria		-	7.800.564
Obligaciones negociables en moneda nacional		246.628.415	136.818.626
Arrendamiento financiero		539.777	384.570
Adelantos en cuenta corriente		18.843.379	32.021.731
Subtotal Préstamos – Corrientes		266.011.571	177.025.491
No corrientes			
Obligaciones Negociables en moneda nacional		13.295.199	122.821.597
Arrendamiento financiero		592.899	738.163
Subtotal Préstamos – No Corrientes		13.888.098	123.559.760
Total Préstamos		279.899.669	300.585.251

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos y financiamientos:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Saldos al inicio	300.585.251	257.349.810
Alta por Fusión con Canfot S.A.	-	83.539.915
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	177.110.402
Intereses devengados	17.456.814	85.635.921
Efectos de la variación del tipo de cambio	-	7.669.100
Adelantos en cuenta corriente	(13.178.352)	8.672.617
Pagos de capital	(7.808.572)	(238.567.902)
Pagos de intereses	(17.155.472)	(81.137.635)
Canje de Obligaciones negociables netos de gastos de emisión	-	313.023
Saldos al cierre	279.899.669	300.585.251

Ver detalle de préstamos en Nota 14 a los estados financieros consolidados.

Nota 17. Remuneraciones y cargas sociales

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Sueldos a pagar	3.377.249	3.655.731
Cargas sociales a pagar	2.486.369	3.239.735
Provisión para vacaciones	3.589.665	3.860.262
Provisión para honorarios al Directorio	867.632	645.999
Anticipos al personal	(5.001)	(30.000)
Total Remuneraciones y cargas sociales	10.315.914	11.371.727

87

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por impuestos

Corriente	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	41.642	-
Total Pasivos por impuestos	41.642	-

Nota 19. Otras cargas fiscales

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Retenciones y percepciones a depositar	1.073.235	3.765.623
Impuesto a los Ingresos Brutos	11.824.815	9.637.932
Impuesto a los sellos	33.215.483	33.569.396
Impuestos provinciales	62.514	3.303.798
Impuestos municipales	2.211.124	4.302.128
Plan de pagos impuestos provinciales	3.330.516	2.011.366
Plan de pagos impuestos municipales en moneda nacional	7.821.341	2.374.852
Plan de pagos impuestos municipales en moneda extranjera	36	10.129.436
Provisión impuestos nacionales	16.054.440	4.797.864
Subtotal Otras cargas fiscales- Corrientes	81.199.582	73.892.395
No corrientes		
Plan de pagos impuestos provinciales	4.982.456	2.240.102
Plan de pagos impuestos municipales	3.103.446	1.241.119
Subtotal Otras cargas fiscales- No Corrientes	8.085.902	3.481.221
Total Otras cargas fiscales	89.285.484	77.373.616

Nota 20. Anticipos de clientes

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Cobros anticipados	955.963.740	1.082.362.603
Fondo de equipamiento en moneda nacional	35.486.830	35.933.334
Fondo operativo	8.970.734	7.140.510
Impuesto al Valor Agregado	(63.069.551)	(65.978.851)
Total Anticipos de clientes	937.351.753	1.059.457.596

88

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 21. Provisiones

Corrientes	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2017		2.766.961	3.749.246	6.516.207	-
Altas (III)		-	-	-	6.516.207
Recuperos (III)		-	(117.975)	(117.975)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(596.362)	-	(596.362)	-
Subtotal de Provisiones en moneda nacional		2.170.599	3.631.271	5.801.870	6.516.207
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2017		-	1.112.300	1.112.300	-
Altas (III)		-	-	-	1.112.300
Recuperos (III)		-	(30.000)	(30.000)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	(158.900)	(158.900)	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	36	-	923.400	923.400	1.112.300
Total Provisiones		2.170.599	4.554.671	6.725.270	7.628.507

(I) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

(II) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(III) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro del rubro "Otros ingreso y egresos, netos"

Nota 22. Otras cuentas por pagar

Corrientes		Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Deuda por compra de acciones	36	60.021.008	34.958.009
Acreedores varios	36	8.674.361	8.642.100
Otros pasivos		28.521	108.011
Ingresos diferidos		8.556.456	-
Provisión otros reclamos		10.769	10.769
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		77.291.115	43.718.889
No corrientes			
Deuda por compra de acciones	36	18.468.000	46.081.000
Acreedores varios	36	471.396	1.687.321
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		18.939.396	47.768.321
Total Otras cuentas por pagar		96.230.511	91.487.210

Nota 23. Capital social

El capital social emitido suscrito e integrado de la Sociedad está compuesto por:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	70.349.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	70.349.485	70.349.485

La distribución de la participación en el capital de la Sociedad se detalla en la Nota 21 a los estados financieros consolidados.

89

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Ingresos por entregas de bienes	167.345.142	6.146.374
Ingresos por servicios prestados	3.123.314	9.589.803
Total Ingresos por actividades ordinarias	170.468.456	15.736.177

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Unidades terminadas al inicio del ejercicio	494.621.219	292.689.918
Más:		
Costo de las actividades ordinarias	8.637.599	3.832.540
Costos de los servicios prestados	624.663	1.917.959
Menos:		
Unidades terminadas al final del período	(345.424.838)	(290.817.288)
Total Costo de las actividades ordinarias	158.458.643	7.623.129

Nota 26. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Sueldos y cargas sociales	3.310.571	931.103
Otros gastos del personal	103.246	120.432
Alquileres y expensas	232.003	274.091
Honorarios profesionales	216.000	350.823
Impuestos, tasas y contribuciones	5.851.270	477.771
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	174.431	174.431
Movilidad y viáticos	67.533	48.696
Gastos de computación y servicios	229.877	234.996
Gastos de ventas	3.273.091	4.157.908
Gastos de publicidad	2.011.084	1.828.447
Gastos de oficina	92.330	105.740
Gastos de consorcio	2.774.226	199.991
Seguros	-	90.220
Gastos posventa	664.073	-
Total Gastos de comercialización	18.999.735	8.994.649

90

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de administración

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Sueldos y cargas sociales	14.803.977	9.538.164
Otros gastos del personal	389.563	403.186
Alquileres y expensas	1.167.049	917.609
Honorarios profesionales	1.300.261	1.231.785
Honorarios al Directorio	960.414	738.780
Honorarios a la Sindicatura	321.360	270.000
Gastos de oferta pública	115.901	247.007
Impuestos, tasas y contribuciones	770.920	89.890
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	107.345	135.565
Movilidad y viáticos	254.563	163.024
Gastos de computación y servicios	868.318	786.724
Gastos de oficina	431.499	353.997
Gastos de mantenimiento de Propiedades de inversión	32.777	-
Seguros	25.008	426.205
Acuerdos contractuales	157.457	-
Total Gastos de administración	21.706.412	15.301.936

Nota 28. Resultado financieros

	Ganancia/(Pérdida)	
	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	5.485.221	19.649.883
Egresos sobre diferencias cambiarias	(20.079.994)	(27.569.754)
Total Diferencias de cambio	(14.594.773)	(7.919.871)
Ingresos financieros		
Intereses	3.035.857	1.823.227
Resultado por venta de inversiones transitorias	-	340.127
Resultado generado por instrumentos financieros	-	130.000
Total Ingresos financieros	3.035.857	2.293.354

91

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 28. Resultado financieros (continuación)

	Ganancia/(Pérdida)	
	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Costos financieros		
Intereses	(18.809.125)	(11.305.764)
Subtotal Intereses	(18.809.125)	(11.305.764)
Otros costos financieros		
Gastos bancarios	(421.594)	(654.467)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(2.813.478)	(2.688.015)
Resultado por venta de inversiones transitorias	(1.591.590)	-
Resultado por tenencia de Inversiones transitorias	-	(17.952)
Otros créditos incobrables	(36.442)	-
Valor actual de créditos	30.364	-
Resultado por descuento de documentos	(132.551)	-
Subtotal Otros costos financieros	(4.965.291)	(3.360.434)
Total Costos financieros	(23.774.416)	(14.666.198)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Recupero de gastos	-	174.641
Reparación de daños	352.500	-
Condonación de deuda	(88.327)	-
Alquileres ganados (1)	1.177.201	11.501.371
Recupero de provisión para gastos	-	-
Rescisión de contratos	834.016	83.380
Diversos	(79.482)	-
Total Otros ingresos y egresos, netos	2.195.908	11.759.392

- (1) Con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados por el período terminado el 31 de marzo de 2016, se detectó un error inmaterial en cuanto a la registración del contrato de alquiler por el predio de Astor San Telmo y su correspondiente pago, considerando el mismo como un alquiler ganado. Si bien el importe cobrado debería haber sido diferido y reconocido a lo largo del período comprendido en los términos del contrato, el cual vence en abril de 2018, se reconoció como ingreso el monto total cobrado en el primer trimestre de 2016, sobreestimando de esa manera el rubro otros ingresos y egresos, netos por \$ 10.283.579 (antes del impuesto a las ganancias). El error fue corregido en los estados financieros consolidados terminados el 30 de junio de 2016. El alquiler cobrado por adelantado bajo este contrato de alquiler en el primer trimestre de 2016, por un monto de \$ 10.283.579, fue registrado en nuestros pasivos como un ingreso diferido por alquileres de acuerdo con lo que establece el párrafo 13 de la NIC 18, y será amortizado durante la extensión del contrato.

92

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de marzo de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Impuesto a las Ganancias	15.007.596	31.657.842
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(5.232.003)	(23.935.090)
Prescripción quebrantos	-	(43.122)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	-
Total del Impuesto a las Ganancias	9.775.593	7.679.630

El Impuesto Diferido al cierre de cada periodo y/o ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada periodo y/o ejercicio es la siguiente:

	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	175.524.983	160.517.387
Propiedades, planta y equipos	2.354.644	2.293.593
Ingresos diferidos	8.176.160	23.067.776
Provisiones varias	2.588.777	5.363.592
Subtotal activos por impuesto Diferido	188.644.564	191.242.348
Pasivos por Impuesto Diferido		
Costos financieros	(36.115.241)	(34.884.377)
Inventarios	(40.934.909)	(41.709.156)
Inversiones transitorias	(641.882)	(685.632)
Créditos incobrables	(402.307)	(402.307)
Moneda extranjera	(59.613.220)	(72.867.255)
Propiedades de inversión	(20.099.016)	(19.631.224)
Subtotal pasivos por impuesto Diferido	(157.806.575)	(170.179.951)
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	30.837.989	21.062.397

A continuación se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	15.554.280	14.156.354
Intereses	(124.367)	(714.486)
Honorarios al Directorio	(314.270)	(232.323)
Resultado de inversiones permanentes	(9.668.871)	(2.408.189)
Diferencia de conversión	973.546	(3.064.695)
Inventario	3.502.566	-
Amortización de marcas	(123)	(123)
Gastos varios no deducibles	(147.168)	(13.786)
Diversos	-	(43.122)
Impuesto a las Ganancias	9.775.593	7.679.630

93

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de marzo de 2017 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2017
2019	81.595.977
2020	65.825.713
2021	13.095.697
2022	15.007.596
Total	175.524.983

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. La recuperabilidad de los restantes quebrantos dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos.

Nota 31. Partes relacionadas

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A.		-	258.986
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	36	414.597	-
Marina Río Luján S.A.		250	250
FDB S.A.		2.461.143	2.617.151
FDB S.A. en moneda extranjera	36	292.008	-
Accionistas personas físicas en moneda extranjera	36	87.505	90.367
SUBTOTAL		3.255.503	2.966.754
		Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505.432	2.505.432
Otros accionistas		3.543.512	3.543.512
Marina Río Luján S.A.		2.291.549	2.291.549
FDB S.A.		598.100	455.100
FDB S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.1	25.455.882	49.154.563
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.1	128.086.369	108.523.181
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	36 y 31.1.2	17.605.539	28.060.043
SUBTOTAL		180.086.383	194.533.380
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes		183.341.886	197.500.134

94

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Notas	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
PRESTAMOS			
Accionistas personas físicas	36	7.543.613	-
SUBTOTAL		7.543.613	-
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Directores		-	3.129.739
Comisiones y Corretaje S.A.		28.300.620	22.504.620
SUBTOTAL		28.300.620	25.634.359
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Marina Río Luján S.A.		2.691.509	2.691.509
FDB S.A. en moneda extranjera	36	96.274.171	91.901.557
SUBTOTAL		98.965.680	94.593.066
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		134.809.913	120.227.425
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
PRÉSTAMOS			
Sitia S.A. en moneda extranjera	36 y 31.3	3.040.629	2.592.930
SUBTOTAL		3.040.629	2.592.930
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES PERMANENTES			
TGLT Uruguay S.A.		81.964.626	91.288.673
SUBTOTAL		81.964.626	91.288.673
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		85.005.255	93.881.603
Total Deudas con partes relacionadas		219.815.168	214.109.028

95

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	(22.711.000)	29.400.000
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	10.000.000
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	7.452.900	-
Sitia S.A.	Préstamos recibidos	483.000	-
Canfot S.A.	Préstamos recibidos	-	(8.676.000)
Canfot S.A.	Cobros recibidos	-	(435.600)
Marina Río Lujan S.A.	Cobros recibidos	65.521	(10.102.261)
FDB S.A.	Cobros recibidos	7.600.583	(18.347.849)
AGL S.A.	Cobros recibidos	167.761	(500.000)
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	1.978.430	-
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	2.093	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	5.796.000	-
Canfot S.A.	Pagos efectuados	-	73.564.647
FDB S.A.	Pagos efectuados	(143.000)	4.140.000
FDB S.A.	Compensación	14.312.239	-
Marina Río Luján S.A.	Compensación	6.735.500	-
Canfot S.A.	Pagos efectuados por terceros	-	369.342
Marina Río Luján S.A.	Cesión de unidades funcionales a terceros	-	(11.048.181)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo por cesión de unidades funcionales	-	7.065.153
		21.740.027	75.429.251

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionadas	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
Canfot S.A.	Servicios prestados	-	360.000
AGL S.A.	Servicios prestados	243.562	-
FDB S.A.	Servicios prestados	141.440	383.129
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	53.927	354.711
Canfot S.A.	Resultados financieros	-	(8.305.479)
FDB S.A.	Resultados financieros	(6.163.043)	(2.501.078)
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	(93.576)	9.500
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(3.923.294)	(413.902)
Sitia S.A.	Resultados financieros	47.386	-
AGL S.A.	Resultados financieros	(9.762)	-
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	(3.145.719)	7.191.315
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por unidades entregadas	5.162.346	-
Directores	Honorarios	(960.414)	-
Totales		(8.647.147)	(2.921.804)

96

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

Préstamos otorgados

- Con fecha 1° de septiembre de 2013, FDB S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad, por un monto de hasta US\$ 20.000.000 el cual podrá ser pre-cancelable en cualquier momento. El vencimiento operará el 31 de diciembre del 2018. El capital desembolsado devenga un interés compensatorio a una tasa variable calculada en base a la tasa mensual de dólares estadounidenses media que establezca el Banco Central del Uruguay. Con respecto a la pre-cancelación de capital, intereses compensatorios y/o punitivos, además de ser decidida por FDB, se podrá tomar como pre-cancelación a los depósitos que los clientes de FDB realicen mediante instrucciones de ésta en las cuentas bancarias que TGLT le indique.

FDB S.A. solicitó y la Sociedad otorgo desembolsos por un total de US\$ 2.967.600. Con Fecha 31 de marzo de 2017 se realizó una compensación de saldos por la compra de unidades funcionales por un monto total de U\$S 1.484.672.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 25.455.883 y \$ 49.154.563, respectivamente, y se expone dentro del rubro Créditos con partes relacionadas dentro del activo corriente.

A su vez, con fecha 2 de noviembre de 2015, TGLT Uruguay S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad, por un monto de hasta US\$ 6.000.000 el cual podrá ser pre-cancelable en cualquier momento. El vencimiento operará el 31 de diciembre del 2017. El capital desembolsado devenga un interés compensatorio a una tasa variable calculada en base a la tasa mensual de dólares estadounidenses media que establezca el Banco Central del Uruguay.

TGLT Uruguay S.A. solicitó y la Sociedad otorgo desembolsos por un total de US\$ 6.000.000.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 128.086.369 y \$ 108.523.181, respectivamente y se expone dentro del rubro Créditos con partes relacionadas dentro del activo corriente.

- Con fecha 2 de marzo de 2016, Marina Río Luján S.A. solicitó una línea de crédito a la Sociedad por un monto de hasta U\$S 2.000.000, para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto que desarrollara denominado "Venice". El capital desembolsado por la Sociedad devenga un interés compensatorio a una tasa nominal anual del 15%. Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad otorgó un primer desembolso por la suma de US\$ 650.618, venciendo la suma de US\$ 130.124 el 20 de mayo de 2017, US\$ 130.124 el 30 de abril de 2017, US\$ 128.810 el 15 de mayo de 2017, US\$ 130.124 el 14 de junio de 2017 y US\$ 131.436 el 14 de julio de 2017.

El 18 de abril de 2016 la Sociedad otorgó un segundo desembolso por US\$ 208.333 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017. Por último durante el último trimestre otorgo nuevos desembolsos por un total de US\$ 744.735 cuya fecha de vencimiento opera el 3 de marzo de 2017, fecha que fue prorrogada al 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente con fecha 9 de marzo de 2017, la Sociedad firmo una línea de crédito adicional por US\$ 1.000.000 con vencimiento el día 31 de marzo de 2018, dicha línea de crédito persigue el mismo objetivo que las líneas de crédito antes solicitadas y devenga igual tasa de interés.

Durante el período finalizado el 31 de marzo de 2017, mediante la compra de unidades funcionales, TGLT S.A. y la Sociedad compensaron los saldos procedentes de dicha compra, con el capital entregado por TGLT, siendo aplicado al valor de cada unidad funcional por un total de US\$ 698.703.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto pendiente de cobro de dichos préstamos (capital e intereses) asciende a \$ 17.605.539 y \$ 28.060.043, respectivamente.

97

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes (continuación):

Préstamos tomados y otorgados mutuamente

3. Con fecha 1 de agosto de 2016 la Sociedad y Sitia S.A. celebraron un contrato de cuenta Corriente Mercantil, en donde las partes se otorgan mutuamente líneas de créditos, mediante las cuales se realizaran desembolsos de dinero entre ellas, con la firma y envío de instrucción por escrito. Los montos acordados dentro de este contrato son: (a) hasta \$10.000.000 (la "Línea Pesos") y (b) hasta US\$ 1.000.000 (la "Línea Dólares"), en ambos casos en concepto de capital.

Todas las operaciones bajo dicho modalidad serán liquidadas el 1 de agosto de 2021, salvo que las partes por común acuerdo resuelvan extender este plazo.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha recibido desembolsos por la suma de US\$ 161.200, y ha cancelado la suma de US\$ 2.387.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el monto pendiente de pago (capital más interés) correspondiente al préstamo en dólares asciende a \$ 3.040.629 y \$ 2.592.930, respectivamente, y se expone en el rubro "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

98

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
A vencer		
Hasta 3 meses	40.807.290	73.533.494
De 3 a 6 meses	6.252.516	7.913.974
De 6 a 9 meses	177.400.304	7.684.639
De 9 a 12 meses	27.715.262	212.834.070
Más de 12 meses	104.328.043	86.090.903
Sin plazo establecido	56.490.158	43.069.268
Vencido		
Más de 12 meses	18.200	18.200
	413.011.773	431.144.548
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionada)		
A vencer		
Hasta 3 meses	194.162.585	184.939.505
De 3 a 6 meses	101.988.408	81.849.209
De 6 a 9 meses	39.421.254	96.453.495
De 9 a 12 meses	159.209.510	28.034.427
Más de 12 meses	127.932.490	270.326.888
Sin plazo establecido	355.091.635	357.237.598
Vencido		
Hasta 3 meses	-	7.605.926
	977.805.882	1.026.447.048

b) Los saldos de los créditos, activos por impuestos y deudas que devengan intereses y los que no lo hacen se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
Devengan intereses	159.254.334	176.846.912
No devengan intereses	253.757.439	254.297.636
	413.011.773	431.144.548
Tasa promedio nominal anual:	15%	15%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionada:		
Devengan intereses	296.102.147	302.093.231
No devengan intereses	681.703.735	724.353.817
	977.805.882	1.026.447.048
Tasa promedio nominal anual:	28%	28%

99

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrollaba el proyecto Astor Caballito, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante "IRSA"), el mencionado inmueble por hasta la suma de US\$ 12.750.000 de capital, con más los intereses, costos y gastos que pudieren corresponder. Adicionalmente, y en garantía por la misma operación, la Sociedad gravó con una prenda en primer grado a favor de IRSA las acciones de su propiedad que posee en Maltería del Puerto S.A (fusionada con Canfot S.A., y esta última fusionada con TGLT S.A.).

En virtud de la fusión y canje de acciones de TGLT en Maltería del Puerto S.A., se registró una prenda en primer lugar y grado de privilegio de 3.571.397 acciones de Canfot S.A. a favor de IRSA.

A la fecha de los estados financieros, habiéndose aprobado el compromiso previo fusión de Canfot S.A. con TGLT S.A., dicha situación se encuentra en análisis por las partes.

2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A. (en adelante "APSA"), el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 8.143.231.

3. Como consecuencia de la financiación obtenida por TGLT S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y tal como se explica en Nota 14 a los estados contables consolidados, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad sobre el cual se desarrolla el proyecto Astor Núñez. El levantamiento de dicha hipoteca se encuentra en trámite ya que a la fecha de los Estados Financieros el pasivo ha sido totalmente cancelado.

4. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 24.000.000.

5. Tal cual se menciona en Nota 34.1 a los estados financieros consolidados y en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición de la Sociedad Green Urban Homes S.A. donde se desarrolla el proyecto denominado Metra Devoto, se constituyó una fianza con garantía hipotecaria en primer grado sobre el Inmueble, a favor de los anteriores dueños de la Sociedad. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 4.800.000.

6. Como consecuencia de ciertas tareas de demolición llevadas a cabo en septiembre de 2006 en el predio donde actualmente se desarrolla el proyecto Astor Núñez, TGLT fue notificada de una demanda en su contra por "daños y perjuicios derivados de la vecindad" en el año 2009. El expediente tramita ante Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Número 89 y el monto de la demanda asciende a \$ 440.000 aproximadamente. Con fecha 24 de agosto de 2012, el juez ha hecho lugar a la excepción de prescripción oportunamente interpuesta por la Sociedad; resolución que ha sido apelada por la actora. El expediente se elevó a la Cámara. Actualmente el mismo se encuentra en etapa probatoria.

Como consecuencia de la adquisición de las acciones de la sociedad Pico y Cabildo S.A. por parte de TGLT, y en garantía de la resolución de la contingencia mencionada precedentemente, los accionistas anteriores constituyeron un plazo fijo a nombre de la Sociedad, el cual deberá ser afectado exclusivamente a la cancelación de las obligaciones que pudieran surgir de la resolución de la demanda en contra de la Sociedad.

Por todo lo expuesto, la Sociedad incluye en el activo corriente al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la suma de \$ 3.079.641 y \$ 3.179.694, respectivamente en el rubro "Efectivo y equivalentes de efectivo", y la suma de \$ 3.079.641 y \$ 3.179.694, respectivamente en el pasivo corriente en el rubro "Otras cuentas por pagar".

100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

8. La disposición del Inmueble Monroe se encontraba restringida por una opción de compra del Inmueble entregada a un cliente como garantía de pago de la opción que el cliente poseía, para revender a la Sociedad un conjunto de unidades funcionales adquiridas. Con fecha 21 de noviembre de 2016, TGLT solicitó y el cliente otorgó el consentimiento para vender y transferir a terceras partes el Inmueble Monroe. Asimismo, y en un mismo acto, las partes resolvieron dar por finalizado el acuerdo, dejando sin efecto todas y cada una de las obligaciones derivadas sobre el Inmueble Monroe. En la misma fecha, las partes acordaron sustituir la garantía de pago a la disposición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Metra Devoto. La Dirección de la Sociedad negoció los términos y condiciones modificando el contrato original firmado con el comprador, durante noviembre de 2015, por la adquisición de unidades de diferente proyectos, las cuales fueron reemplazadas por otras unidades durante el presente período. La Dirección de la Sociedad estima que la transacción finalizará favorablemente para la Sociedad.

Nota 34. Reclamos

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados.

Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito

El 29 de junio de 2011, la Sociedad suscribió con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante IRSA) una escritura de permuta y traslativa de dominio, en la cual IRSA transfiere a TGLT S.A. un inmueble situado en la calle Mandez de Andes entre Rojas y Colpayo, en el barrio de Caballito, en el cual la sociedad desarrollaría un proyecto inmobiliario denominado "Astor Caballito".

Con fecha 30 de noviembre de 2015 la Sociedad fue notificada de la sentencia de primera instancia haciendo lugar al planteo de la Asociación de Vecinos, la que fue apelada el 3 de diciembre de 2015 por TGLT S.A., como también lo hizo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) el 4 de diciembre del 2015. Ambos recursos fueron concedidos. El expediente fue elevado a la Cámara en lo Contencioso y Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires y quedó radicado en la Sala III del Fuero. El 26 mayo del 2016 la Sala III de la Cámara decidió rechazar los recursos de apelación interpuestos por el GCBA y por TGLT, confirmando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia. El 16 de junio del 2016 TGLT presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia definitiva, como así también lo hizo el GCBA el 15 de junio del 2016. Dichos recursos, se encuentran pendientes de resolución por la Cámara, la cual deberá resolver sobre la eventual concesión de los mismos.

Asimismo el día 30 de diciembre de 2016, IRSA y TGLT, suscribieron un acuerdo en el cual se establece que, considerando la situación antes mencionada y el tiempo trascurrido, se conviene otorgar una escritura de Distracto de la permuta, sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones. De cumplirse las mismas, IRSA abonará a la Sociedad en concepto de indemnización, la suma de US\$ 3.300.000, a abonar de la siguiente forma:

- a) La suma de US\$ 300.000 simultáneamente con la firma del Distracto.
- b) La suma de US\$ 2.000.000 a los 18 meses de la firma del mismo.
- c) La suma de US\$ 1.000.000 a los 18 meses de la firma del distracto o una vez que TGLT cumpla con las obligaciones que surgen de la permuta firmada el 16 de diciembre de 2010.

Adicionalmente al suscribirse la escritura de Distracto de la permuta, TGLT deberá restituir el inmueble e IRSA deberá recibirlo libre de gravámenes y derechos de tercero sobre el mismo. Y TGLT tendrá el derecho de registrar los importes descriptos anteriormente.

101

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Acuerdo de distracto de Astor Caballito (continuación)

Cabe mencionar que a la fecha de los presentes estados financieros, la escritura de Distracto no se encuentra firmada, y la misma se otorgara dentro del plazo de 90 días hábiles desde que TGLT notifica la resolución de los compromisos que aún se mantienen vigentes. Dicha condición se debe dar dentro de los 12 meses de la firma del acuerdo.

El costo incurrido en el inmueble a la fecha del acuerdo fue reclasificado al rubro Otros activos, por un valor de \$ 77.090.643, que incluye el costo histórico de la compra del terreno más los costos incurridos en la obra hasta la suspensión. Dicho activo, se encuentra neteado del pasivo en especie con IRSA, por un valor de \$ 51.747.468, a la fecha de los presentes estados financieros no existe otra obligación monetaria a cancelar por parte de TGLT. Siendo su importe neto de \$ 25.343.162.

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Mar 31, 2017			Dic 31, 2016	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$ 58.475	15,29	894.083		3.158.000
Bancos	US\$ 830.624	15,29	12.700.242		2.370.377
Plazos fijos	US\$ 200.107	15,39	3.079.641		3.179.694
Fondos comunes de inversión	US\$ 250.000	15,29	3.822.493		3.947.492
Bonos y títulos públicos	US\$ -	15,29	-		-
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$ 5.543	15,29	84.744		6.048
Deudores por ventas de unidades	US\$ 214.131	15,29	3.274.062		8.885.098
Otros créditos:					
Crédito por venta de Propiedad de inversión	US\$ -	15,29	-		29.541.402
Seguros a devengar	US\$ 58.229	15,29	890.325		732.872
Anticipo a proveedores de obra	US\$ 7.702	15,29	117.769		121.637
Anticipo por compra de inmueble	US\$ 300.000	15,29	4.587.000		-
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 182.789	15,29	2.794.851		3.724.901
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$ 51.936	15,29	794.110		90.367
Otros créditos	US\$ 11.193.446	15,29	171.147.790		185.737.787
Total del activo corriente			204.187.110		241.495.675
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Crédito por venta de Propiedad de inversión	US\$ 512.186	15,29	7.831.321		-
Depósitos en garantía	US\$ 45.000	15,29	688.050		710.550
Total del activo no corriente			8.519.371		710.550
Total del activo			212.706.481		242.206.225

102

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Mar 31, 2017			Dic 31, 2016	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	472.561	15,39	7.272.709	6.432.901
Provisión para obras	US\$	468.540	15,39	7.210.836	469.245
Seguros a pagar	US\$	9.986	15,39	153.686	1.477.837
Fondo de reparo	US\$	16.377	15,39	252.036	260.225
Acreedores por la compra de inmueble	US\$	15.494.791	15,39	238.464.826	246.212.221
Otras cargas fiscales:					
Plan de pagos impuestos municipales	US\$	364.270	15,39	5.606.114	10.129.436
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$	490.163	15,39	7.543.613	-
Otras cuentas por pagar	US\$	6.255.632	15,39	96.274.171	91.901.557
Provisiones	US\$	60.000	15,39	923.400	1.112.300
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	3.900.001	15,39	60.021.008	34.958.009
Acreedores varios	US\$	563.636	15,39	8.674.361	8.642.100
Total del pasivo corriente				432.396.760	401.595.831
Pasivo no corriente					
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$	197.572	15,39	3.040.629	2.592.930
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	1.200.000	15,39	18.468.000	46.081.000
Acreedores varios	US\$	30.630	15,39	471.396	1.687.321
Total del pasivo no corriente				21.980.025	50.361.251
Total del pasivo				454.376.785	451.957.082

103

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2017	-	13.796.887	54.032.688	67.829.575
Más:				
Costos sobre propiedades de inversión existentes		(256.688)	-	(256.688)
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(1.336.548)	(1.336.548)
Menos:				
Ventas del período	-	-	-	-
Total Propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017	-	13.540.199	52.696.140	66.236.339

	Propiedades de inversión para apreciación de capital (1)	Propiedades de inversión en construcción (2)	Propiedades de inversión en alquiler (3)	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2016	34.326.685	11.097.766	-	45.424.451
Más:				
Adquisiciones del período	-	-	51.393.005	51.393.005
Costos sobre propiedades de inversión existentes	314.972	2.699.121	-	3.014.093
Ajustes por medición a valor razonable	53.449.527	-	2.639.683	56.089.210
Menos:				
Ventas del período	(88.091.184)	-	-	(88.091.184)
Total Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016	-	13.796.887	54.032.688	67.829.575

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital a largo plazo:

- a) Con fecha 23 de diciembre de 2014, TGLT S.A. en conjunto con un grupo de inversores independientes, y Bayer S.A., firmaron una escritura, por medio de la cual, los compradores adquirieron de Bayer un inmueble, con todo lo edificado en él, sito en el Barrio de Belgrano, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, totalizando una superficie de 10.163 metros cuadrados, por un valor de US\$ 12.626.261. La proporción por la cual TGLT participa en esta operación y por la cual ha adquirido el Inmueble es del 31,66% del total.

Finalmente, los compradores podrán ceder la totalidad de sus derechos y obligaciones a: (i) una sociedad comercial en la cual los mismos sean titulares en forma directa del 100% del capital social de dicha sociedad; o (ii) a un fideicomiso de administración. En esos casos, la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión se realizará a favor de la eventual sociedad o fiduciario del fideicomiso de administración, según corresponda en cada caso.

104

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Propiedades de inversión (continuación)

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital a largo plazo (continuación):

- a) El día 25 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió la venta del 11,66% de la participación en la propiedad del inmueble a Marcelo Gómez Prieto, por un valor total de US\$ 3.381.400.

Adicionalmente, el día 20 de diciembre de 2016, se acordó la venta del saldo de la participación adquirida, en la siguiente proporción: Marcelo Gómez Prieto en un 7%, INVEMA S.A. en un 6,5% y Claudio León en un 6,5% totalizando así el 20% de la participación que aun pertenecía a TGLT S.A., por un valor total de U\$S 5.800.000.

Del total del precio de venta, el 29,84% se encontraba condicionado a la obtención de la disposición final de la Dirección general de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, la que fue emitida por el órgano competente el 1° de marzo de 2017, por lo tanto la TGLT S.A. reconoció durante el período un ingreso por venta de propiedades de inversión por la suma de \$ 43.627.000. Finalmente, el 10.13% del precio total de venta está sujeto a la Registración de los Planos de Obra para el proyecto previsto para dicho predio.

Por lo tanto la Sociedad mantiene al 31 de marzo de 2017, un crédito a cobrar por \$ 7.831.321 que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo no corriente. El cual no contiene los importes condicionados de la transacción.

2- Propiedades de inversión en construcción

La Dirección de la Sociedad definió la superficie destinada a la construcción de oficinas para su alquiler que forma parte del proyecto Proa en Rosario. Por lo tanto se realizó la transferencia desde inventarios por los costos destinados a la superficie vendible de dichas oficinas.

Esta propiedad de inversión es reconocida al costo ante la imposibilidad de valuar la misma a valor razonable de forma fiable.

3- Propiedades de inversión en alquiler

Corresponde a la porción del terreno adquirido para el desarrollo del proyecto Astor San Telmo, en donde se adquirió el derecho a cobro, mediante cesión, de los alquileres existentes por un contrato de locación que se extiende hasta el 30 de abril de 2018. Por lo tanto hasta la devolución del inmueble se mantiene como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión en alquiler están medidas a su valor razonable.

Nota 38. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP"), hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta correspondientes a los periodos 2011, 2012 y 2013, por un monto total de \$ 14.749.908, más la liquidación de intereses desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un crédito por \$ 17.116.073 y \$ 16.896.855, respectivamente, que se expone en el rubro "Otros créditos" dentro del activo corriente.

Durante 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015.

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes al período fiscal 2016 reflejaban la existencia de quebranto impositivo y pérdida contable, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la improcedencia del pago de dicho impuesto, de acuerdo al reciente Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" (11/02/2014, CSJN).

105

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (continuación)

Es por ello que en los estados financieros al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se ha expuesto los pasivos correspondientes debido a que la compañía presentará sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco y además lo notificará formalmente de dicha postura.

Nota 39. Aportes irrevocables con asignación específica.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 el accionista Federico Weil y la Sociedad han celebrado una carta propuesta de compromiso de Aporte irrevocable de capital, cuyo destino es la futura suscripción en acciones, que fuera aprobada por el Directorio el 30 de septiembre de 2016.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, Federico Weil transfirió a la Sociedad la suma de US\$490.000 (\$ 7.452.900). El destino del Aporte, sujeto a la aprobación de la pertinente Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que resuelva el correspondiente aumento de capital, es la futura conversión en acciones y sus fondos serán utilizados por la Sociedad específica y exclusivamente para la recompra y/o rescate de los Brazilian Depositary Receipts ("BDRs") existentes representativos de acciones ordinarias de la Compañía y la subsiguiente cancelación del programa de BDRs Patrocinados Nivel II, y el saldo para capital de trabajo.

A los efectos de su capitalización, el Aporte fue convertido a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

En la Asamblea General de Accionistas, realizada el 20 de abril de 2017, dicho aporte no fue aceptado por los accionistas, la Sociedad deberá restituir el Aporte previo cumplimiento del régimen de oposición de acreedores contemplado por los artículos N° 204 y N° 83, inciso 3º, último párrafo, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, en el plazo dispuesto por dicha normativa. Por lo tanto, y ya habiendo vencido el plazo de los 180 días al 31 de marzo de 2017, el aporte fue reclasificado a deuda financiera, y se encuentra expuesto dentro del rubro "Saldo con partes relacionadas", dentro del pasivo corriente. Las sumas que deban restituirse al Aportante devengarán intereses a una tasa fija del doce por ciento 12 % nominal anual desde la fecha del cierre de la Asamblea hasta la fecha de su efectiva restitución. Los intereses serán pagaderos junto con la devolución del monto del Aporte.

Nota 40. Disposiciones de las Asambleas

- En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, los accionistas aprobaron una ampliación de capital mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad a ser colocadas por suscripción pública a ser ofrecidas en la República Argentina y/o en el exterior, considerando el contexto actual de la Sociedad y de los mercados de capitales. El aumento aprobado fue por hasta la suma de valor nominal \$ 345.000.000, es decir, de la suma de \$ 70.349.485 a la suma de hasta \$ 415.349.485, mediante la emisión de hasta 345.000.000 acciones ordinarias escriturales de un peso de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 24 por acción, las que serán ofrecidas en suscripción pública en el país y/o en el exterior. Es decir que el precio de suscripción de las nuevas acciones, esto es, el valor nominal de cada acción más su correspondiente prima de emisión, será determinado por el Directorio o por un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio delegará esa facultad, dentro del rango de prima de emisión antes indicado. A consecuencia de este aumento de capital, los accionistas aprobaron la reducción del plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las nuevas acciones a diez días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 194 de la Ley General de Sociedades para aquellas sociedades que hacen oferta pública de acciones.

106

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

También se aprobó en dicha Asamblea una reforma de los Artículos Cuarto (Objeto), Quinto (Capital), Séptimo (Administración y Representación), Noveno (Facultades del Directorio), Décimo (Fiscalización), Décimo Primero (Asambleas), Décimo Segundo (Comité de Auditoría), Décimo Tercero (Cierre de ejercicio) y Décimo Cuarto (Disolución y Liquidación) del Estatuto Social, con el objeto principal de adaptar el mismo para encarar nuevo plan de desarrollo y crecimiento de la Sociedad, según lo mencionado en la Reseña Informativa.

Dichas modificaciones se encuentran inscritas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGI.

- Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros temas: (i) el aumento de capital detallado en el primer párrafo; (ii) prorrogar el plazo del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas); (iii) emitir obligaciones negociables convertibles en acciones ordinarias, escriturales, de Peso uno (\$1) de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de U\$S 150.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, en una o más series; (iv) reducir el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de acrecer para la suscripción de las Obligaciones Convertibles a diez (10) días corridos, conforme a lo dispuesto por el artículo 194 de la Ley N° 19.550; y (v) modificación y aprobación de los parámetros dentro de los cuales el Directorio fijará la prima de emisión a fin de que la misma se ubique entre un mínimo de \$ 13 y un máximo de \$ 35 por acción.

Nota 41. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia)

El día 7 de julio de 2016, la Sociedad presentó una solicitud para la cancelación de su programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) y de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" inscripto en la Comisión de Valores de la República Federativa Brasil (en portugués, Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. – "Bolsa de Valores, Mercaderías e Futuros" ("BM&FBOVESPA").

El día 17 de noviembre de 2016, TGLT presentó al mercado el procedimiento para la cancelación del programa, describiendo las alternativas aprobadas por CVM para retirar los BDRs en circulación del BM&FBOVESPA, las mismas siendo: (a) canje de los BDRs por acciones emitidas por la Sociedad en acciones de la Sociedad negociables en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"); o (b) recompra de hasta 2.000 BDRs de la Sociedad con un precio por BDR de R\$20,00 (Reales veinte) para su cancelación. En la hipótesis de que no existiera adhesión de los Tenedor de los BDRs de la Sociedad en cualquiera de las Opciones citadas anteriormente, se efectuaría un rescate a través de la Central Depositaria del BM&FBOVESPA.

Durante diciembre de 2016 optó por la opción (b), por lo tanto al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene en cartera 10.000 acciones propias de Valor Nominal \$1. El valor total abonado por dichas acciones fue de \$ 214.985.

Habiendo finalizado el proceso de recompra el día 26 de enero de 2017, BM&FBOVESPA emitió un comunicado donde confirmó que no hay más BDRs circulantes emitidos por TGLT S.A. Finalmente, el día 2 de febrero de 2017, TGLT fue informada de la cancelación de su registro de emisor extranjero de valores negociables categoría "A" por CVM.

107

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Cancelación del programa de BDR Nivel II (Brazilian Depositary Receipts o Certificados de Títulos en Custodia) (continuación)

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó autorizar la venta de las 10.000 acciones propias en cartera de la Sociedad sin realizar la oferta preferente a los accionistas en función de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y en los términos establecidos en el artículo 221 de la Ley N° 19.550 considerando que dicha cantidad de acciones representa el 0,014% del capital social de la Sociedad.

Nota 42. Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 242.856.716. Los Accionistas le han manifestado a la Dirección de la Sociedad sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo. La Dirección considera que los fondos recibidos y a recibir en forma subsecuente, serán suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo y que los planes de negocio junto con el apoyo de los accionistas permitirán revertir dicha situación.

Nota 43. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las Notas a los Estados Financieros Individuales que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 10
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 12
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 21
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 36
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 26, 27 y 28

Nota 44. Reforma al Estatuto Social

Con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante Asamblea General Extraordinaria, el Directorio de la Sociedad, aprobó la modificación de los artículos quinto (Capital), séptimo (Administración y Representación), décimo primero (Asambleas) y décimo segundo (Comité de Auditoría).

Estas modificaciones surgen del acuerdo con los nuevos accionistas e incluyen (i) la actualización del monto del capital social (artículo quinto), (ii) una adecuación y ampliación de las cuestiones que requieren mayoría agravada para su aprobación a nivel Directorio y la creación de un Comité de Compensación con la reglamentación de su funcionamiento (artículo séptimo), (iii) la incorporación de la posibilidad de que los accionistas puedan participar de las Asambleas a distancia según Art. 61 de la Ley 26.831 (artículo décimo primero) y (iv) adecuaciones menores en los artículos séptimo y décimo segundo.

Con fecha 14 de abril de 2016, mediante Asamblea General Extraordinaria, el Directorio de la Sociedad, aprobó la modificación del Estatuto, dichos cambios han sido mencionados en la Nota 46 de los presentes estados consolidados. Las modificaciones expuestas se encuentran inscriptas con fecha 9 de agosto de 2016 ante la IGJ.

108

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2017 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 45. Hechos posteriores

Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Entre otros puntos ya mencionados, en notas anteriores, se trató el resultado del ejercicio de 2016 y se aprobó realizar las siguientes reservas: (i) reserva legal por un monto de pesos doscientos treinta y ocho mil ochocientos veintiocho (\$238.828) y (ii) reserva facultativa por un monto de cuatro millones quinientos treinta y siete mil setecientos treinta y nueve (\$ 4.537.739).

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre de período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2017, ni el resultado terminado en dicha fecha.

109

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
2. No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 31 de marzo de 2017.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32.a) a los estados financieros individuales.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32.b) a los estados financieros individuales.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de marzo de 2017 se expone en Nota 36 a los estados financieros individuales.
 - b) No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 31 de marzo de 2017 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

Sociedad	Carácter	Participación	
		% Capital	% Votos
Marina Río Luján S.A.	Accionista	49,99 %	49,99 %
TGLT Uruguay S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %
Sitia S.A.	Accionista	95,00 %	95,00 %

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 21 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

6. No existen al cierre del período, ni ha habido durante el mismo, créditos por ventas o préstamos a favor de Directores, miembros de la Comisión Fiscalizadora y sus parientes hasta el segundo grado inclusive, salvo los expuestos en la Nota 31 de los estados financieros individuales.
7. Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad posee cinco inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dos inmuebles en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 1.215.167.477.
No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados, excepto por los deterioros mencionados en la Nota 8 a los Estados financieros individuales.
8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la presentación de los presentes estados financieros.
9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, plan y equipos.
10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 5.473.996.
11. Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad mantenía inversiones permanentes por la suma de \$ 214.969.968. A dicha fecha, la Sociedad había excedido el límite previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550.

110

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

De acuerdo a lo previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 (de Sociedades Comerciales), ninguna sociedad, excepto aquellas cuyo objeto sea exclusivamente financiero o de inversión, puede tomar o mantener participación en otra u otras sociedades por un monto superior a sus reservas libres y a la mitad de su capital y de las reservas legales. Las participaciones, sea en partes de interés, cuotas o acciones, que excedan de dicho monto deberán ser enajenadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de aprobación de los estados financieros del que resulte que el límite ha sido superado.

De acuerdo a lo previsto en la Resolución General de la CNV, a los efectos del cálculo del límite establecido por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 sólo se computarán, y a su valor registrado, las participaciones en sociedades cuyo objeto social no sea complementario o integrador del objeto social de la sociedad inversora.

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

12. El valor recuperable considerado para las inversiones permanentes fue el valor patrimonial proporcional, para los bienes de cambio al costo de adquisición y/o construcción y para los bienes de uso fue el valor de utilización económica.

13. Seguros

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Edificio	Incendio edificio Astor Núñez	-	125.000
Edificio	Incendio edificio Brisario	28.210.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor San Telmo	1.500.000	-
Edificio	Incendio edificio Astor Caballito	-	850.000
Edificio	Incendio edificio Metra Devoto	-	75.000
Edificio	Incendio edificio Astor Palermo	-	47.000.000
Edificio	Incendio edificio Forum Alcorta	-	115.700.000
Edificio	Incendio oficina TGLT Rosario	-	330.000
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	36.000.000	-
Edificio	Incendio edificio Forum Puerto Norte	-	96.015.000
Edificio	Incendio edificios alquilados	-	2.210.000
Edificio	Incendio contenido general	14.560.000	-
Edificio	Incendio contenido general	-	857.440
Edificio	Robo contenido general	72.000	-
Edificio	Robo contenido general	-	47.940
Edificio	Todo riesgo	-	7.000
Edificio	Daños por agua y cristales	144.000	-
Edificio	Daños por agua y cristales	-	222.500
Edificio	Gastos extraordinario	-	21.363.699
Edificio	Remoción de escombros	-	13.065.750
Instalaciones	Seguro técnico	480.000	-

111

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

13. Seguros (continuación):

		Suma asegurada	
		\$	US\$
Instalaciones	Seguro técnico	-	17.000
Informático	Reconstrucción de documentos	-	25.000
Informático	Robo equipos móviles y valores	-	47.485
Personal	Responsabilidad civil directores & officers (D&O)	-	14.250.000
Personal	Responsabilidad civil errors & omissions (E&O)	-	7.125.000
Personal	Responsabilidad civil patronal	1.200.000	-
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Caballito	-	24.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Astor Núñez	-	25.000.000
Todo riesgo construcción	Daños físicos bienes asegurados Metra Puerto Norte	-	7.500.000
Integral de comercio	Consortio Astor Palermo	-	1.175.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	7.500.000	-
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	3.800.000
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	2.633.070	-
Caución	Ejecución de contratos	-	4.000.000
Caución	Ejecución de contratos	130.000	-
Caución	Garantía de alquiler	-	265.200

14. Las provisiones que superan el 2% del patrimonio de la Sociedad fueron registradas de acuerdo al criterio de la Dirección de la Sociedad y en base a la opinión de sus asesores legales. Ver Nota 21 a los Estados financieros individuales.

15. No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia, en opinión de la Dirección de la Sociedad, no sea remota o cuyos efectos patrimoniales, de ser significativos, no hayan sido contabilizados.

16. Durante el ejercicio 2016 se han recibido aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones. Ver Nota 39 a los estados financieros individuales.

17. El capital social está representado por acciones ordinarias únicamente.

18. De acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, el estatuto social y la Resolución General N° 368/2001 de la Comisión Nacional de Valores debe transferirse a reserva legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital reexpresado en moneda constante. Adicionalmente el pago de los dividendos se encuentra restringido en base a lo mencionado en la Nota 22 de los Estados financieros consolidados.

112

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de auditoría de fecha 11 de mayo de 2017
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Mariano Gonzalez
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Federico Weil
Presidente

