

## Contacto de RI

Rafael Soto, CFA  
CFO y Relación con Inversores  
rafaelsoto@tgtl.com  
+54-11-5237-0222

**Website de Relación con Inversores**  
www.tgtl.com/ri

## Conference Call

21 de marzo de 2012

12 p.m. Buenos Aires  
11 a.m. US EST  
Argentina: 0-800-333-0511  
Int'l: +1-973-200-3344  
ID de la conferencia #: 78831654  
Grabación: +1 (404) 537-3406

## TGLT anuncia sus resultados para 1T'12

**Buenos Aires, 18 de marzo de 2012 – TGLT (Bolsa de Comercio de Buenos Aires:TGLT; BM&FBOVESPA:TGLT11; USOTC:TGLTY)** informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 31 de marzo de 2012. Salvo que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en la República Argentina, y está denominada en pesos argentinos.

## Destacados

- Venta de 133 unidades, aumento del 83% y un record de venta de unidades, por \$114,6M en el trimestre
- VPV lanzando en 1T'12 por \$110,8M (Torre B de Astor Caballito)
- 1<sup>er</sup> trimestre reportando bajo NIIF y bajo un nuevo sistema de ERP
- Revisamos nuestro objetivo de lanzamientos a US\$ 270-310 millones, +24-43% por encima de los lanzamientos del año pasado, motivado por una visión más conservadora de las perspectivas macroeconómicas
- Levantamiento de la medida cautelar sobre el proyecto Astor Palermo en el mes de abril – reinicio de construcción y relanzamiento comercial previsto para mayo'12
- Obtuvimos la calificación A- para las obligaciones negociables. Su emisión se encuentra a la espera de aprobación por parte de CNV
- Flujo de fondos positivo de un total de \$3,6 millones, con flujos operativos casi neutros a pesar de la debilidad del contexto macroeconómico, y la construcción de nuestros proyectos marchando según los planes

DISCLAIMER: The material that follows contains information in suMary form and does not purport to be complete. It is not intended to be relied upon as advice to current or potential investors. No representation or warranty, express or implied, is made concerning, and no reliance should be placed on the accuracy, fairness or completeness of the information presented herein. Although TGLT believes that the expectations and assumptions reflected in the forward-looking statements are reasonable based on information currently available to TGLT management, such expectations and assumptions are necessarily speculative and subject to substantial uncertainty and, as a result, TGLT cannot guarantee future results or events. TGLT expressly disclaims a duty to update any of the forward-looking statements.

## Tabla de contenidos

Acontecimientos Recientes	3
Desempeño operativo	4
Status de los proyectos	7
Desempeño Financiero	9
Objetivos de lanzamientos	12
Desempeño y Titularidad de las Acciones	12
Estados Financieros	13
Apéndice: Resumen de Proyectos	16

## Acontecimientos Recientes

### Transición a NIIF

A partir de este trimestre, TGLT comenzará a reportar bajo NIIF en cumplimiento de las resoluciones 562/09 y 576/10 de CNV. Nuestros estados financieros ofrecen detalles respecto a los ajustes asociados a la transición, para los periodos 2010 y 2011 que están mostrándose como comparativos a los números financieros de este trimestre. El principal impacto de la transición esta relacionado con la eliminación de la metodología de porcentaje de avance ("PoC" por sus siglas en inglés) para el reconocimiento de resultados, lo cual será explicado detalladamente en este informe.

### Obligaciones Negociables

El 27 de marzo de 2012 el Directorio aprobó la emisión de dos clases de obligaciones negociables por hasta un total de \$80 millones. La Clase I será denominada en pesos, a tasa variable a 18 meses. La Clase II será denominada en dólares pagadera en pesos, a tasa fija a 24 meses. Ambas emisiones serán ofrecidas únicamente a inversores locales. La oferta esta actualmente a la espera de la aprobación por parte de la Comisión Nacional de Valores.

### Medida Precautelar sobre Astor Palermo

El 26 de abril de 2012 la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires resolvió revocar la medida precautelar que impedía el inicio de las obras de Astor Palermo. Hemos reiniciado los trabajos preliminares y las licitaciones de obra de manera simultánea con el relanzamiento y apertura del showroom en mayo.

### Puesta en Marcha del Nuevo ERP

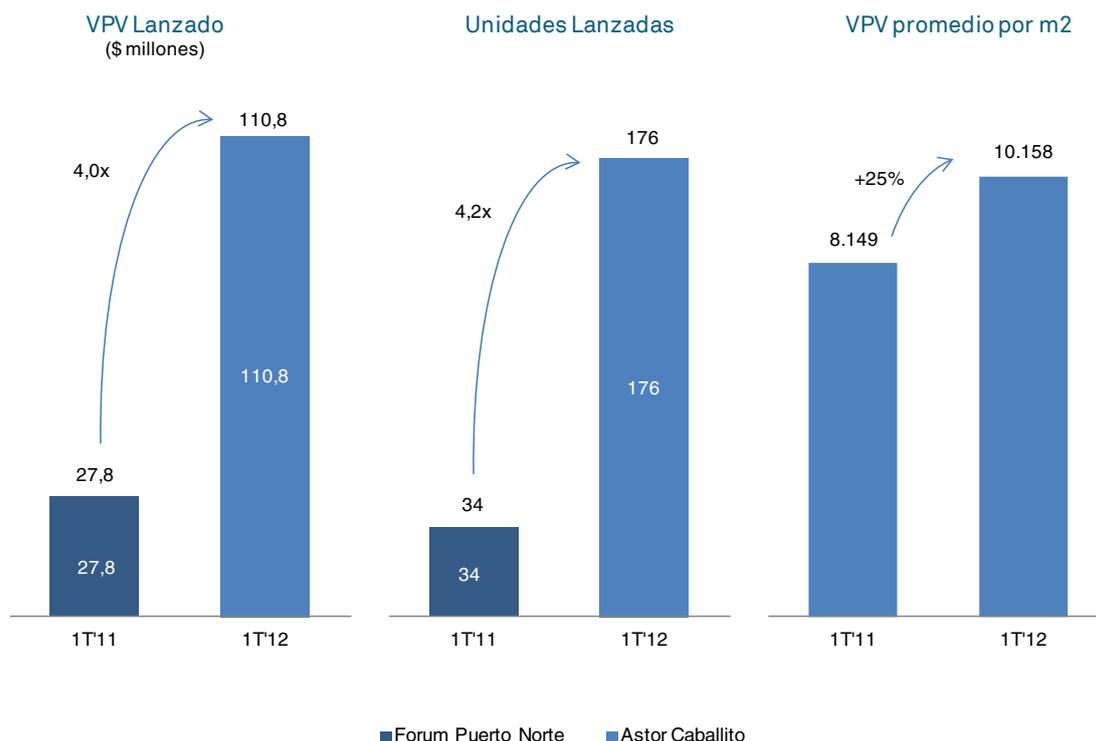
La primera fase de ERP (Administración & Contabilidad) fue puesta en marcha el 1 de enero de 2012. Las próximas dos fases (Proyecto, Gestión de Clientes y Ventas) se encuentran en proceso de implementación e integrarán todas las actividades de la Compañía bajo el mismo sistema de información hacia mitad de año, en línea con lo proyectado.

## Desempeño operativo

### Lanzamientos

El VPV lanzado en 1T'12 totalizó \$110,8M con el lanzamiento de la segunda torre de Astor Caballito, incluyendo 176 unidades a un precio de venta promedio esperado de \$10.158. Estos números están triplicando los valores de 1T'11, cuando lanzamos el edificio de oficinas CUBO B de Forum Puerto Norte por \$27,8M y 34 unidades.

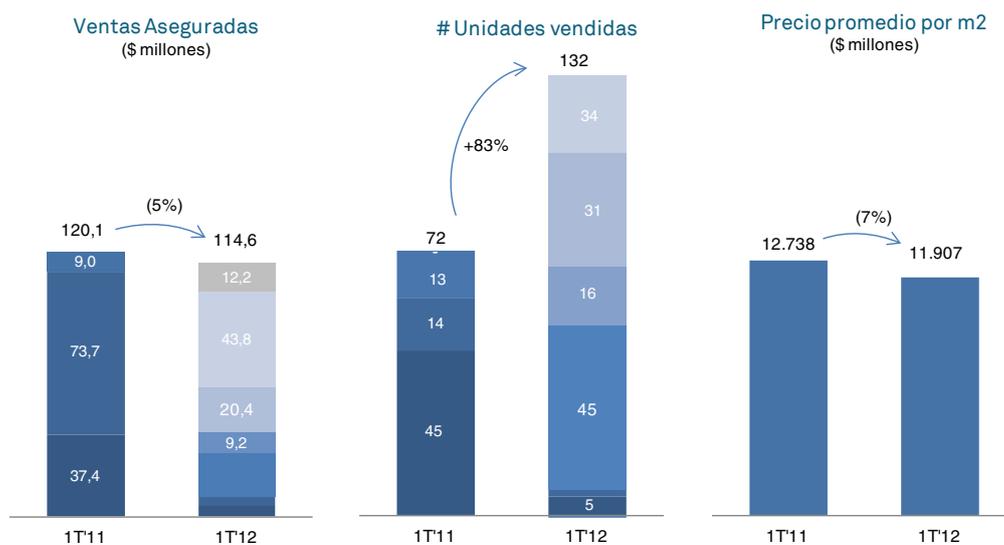
El VPV promedio por m2 lanzado creció 25% respecto de igual periodo el año anterior.



### Ventas Aseguradas

Las ventas aseguradas durante 1T'12 totalizaron \$114,6M contra \$120,1M en igual periodo el año anterior. Un total de 132 unidades fueron vendidas en el trimestre, representando un incremento del 83% vs. 1T'11. Las ventas aseguradas en el trimestre incluyen las preventas de nuevos edificios lanzados Venice y Forum Puerto del Buceo, entre otras ventas. Los precios de venta promedio bajaron 7% vs. 1T'11 debido a la gran proporción de ventas generadas en proyectos en fase de preventas de *friends & family*, donde se ofrecen los mayores descuentos en el esfuerzo de posicionar los productos en el mercado. Siguiendo lo visto en trimestres anteriores, el tamaño promedio de las unidades continua contrayéndose, con el tamaño promedio bajando de 131 m2 en 1T'11 a 72 m2 en 1T'12, reflejando nuestra adaptación a los requerimientos de la actual demanda.

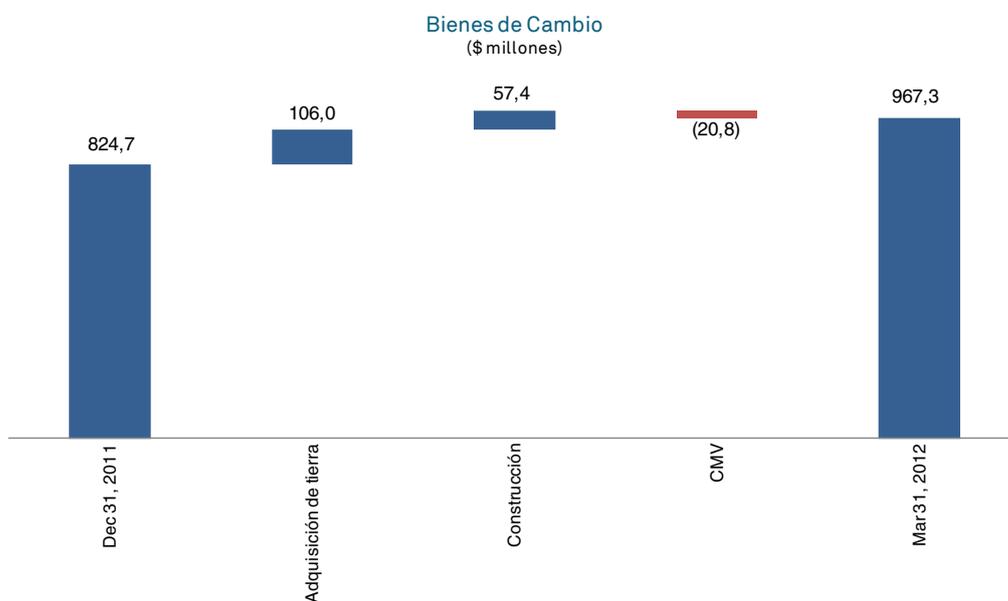
Siguiendo con la práctica iniciada el trimestre anterior, mostramos el monto de ventas aseguradas del periodo que corresponde a ajustes de ventas de periodos anteriores, permitiendo una mejor interpretación de los precios de venta promedio.



■ Forum Puerto Norte ■ Forum Alcorta ■ Astor Palermo ■ Astor Caballito ■ Astor Núñez ■ Venice ■ Forum Puerto del Buceo ■ Adjustments over prior period sales

## Inventario

Nuestro inventario sigue creciendo con la adquisición de tierras y avance de obras superando la entrega de unidades terminadas. La adquisición de terrenos y avance de obras sumaron un total de \$163,5 millones, con CMV relacionadas a la entrega de 19 unidades en los edificios DOS y NUEVE de Forum Puerto Norte (Rosario) reduciendo el inventario en \$20,8 millones.



## Anticipo de Clientes

Nuestros anticipos de clientes se incrementaron en términos netos en \$134,3M en 1T'12. Los anticipos de clientes se registran como un pasivo en el Balance. El saldo al final del período fue de \$600,6M, de los cuales \$567,3M estaban denominados en dólares y fueron revaluados al tipo de cambio del final del trimestre. Este ajuste se incluye en el Estado de Resultados bajo "Resultado Financiero".

## Liquidez y Deuda

El flujo de caja operativo de TGLT fue de \$(1,9M) durante 1T'12, evidenciando nuestra habilidad de fondear nuestras operaciones y crecimiento con nuestro propio flujo operativo incluso en un trimestre débil para la economía Argentina en general. De los \$(1,9M) de flujo de fondos utilizado en actividades de inversión, 45% corresponde a inversiones en nuestros showrooms, los cuales, bajo NIIF, son registradas como PP&E. Luego del incremento de \$6M por nuevos préstamos, el saldo de caja y equivalentes terminó el trimestre en \$80,6M, con un incremento de \$3,6M respecto al inicio del período.

La gran mayoría de los saldos de efectivo (84%) están denominados en dólares. La Compañía invierte parte de su exceso de efectivo en fondos comunes de inversión y commercial paper denominados en dólares con grado de inversión y de alta liquidez. Neto de la deuda, el saldo de efectivo fue de \$9,5M.

	\$ millones	\$ millones
	Mar 31, 2012	Mar 31, 2011
<b>Liquidez &amp; Deuda</b>		
<b>Caja y equivalentes al inicio del año</b>	<b>77,0</b>	<b>178,0</b>
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(1,9)	7,2
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(1,9)	(9,2)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	6,1	1,5
Efectos de la variación del tipo de cambio	1,3	1,5
<b>Caja y equivalentes al final del periodo</b>	<b>80,6</b>	<b>178,9</b>
En AR\$	13,2	3,7
En US\$	67,4	175,1
<b>Deuda</b>	<b>(71,1)</b>	<b>(14,1)</b>
En AR\$	(32,7)	(14,1)
En US\$	(38,3)	-
<b>Efectivo Neto</b>	<b>9,5</b>	<b>164,7</b>
En AR\$	(19,6)	(10,4)
En US\$	29,1	175,1

## Status de los proyectos



### Forum Puerto Norte

- La construcción se reinició inmediatamente después de solucionado en conflicto de IGM, habiéndose ejecutado el 93% del presupuesto de construcción.
- Significativos avances en las áreas comunes: el parking, el SUM y el jardín central se encuentran en etapas de terminaciones, con instalación de la señalética, artefactos de iluminación y mobiliario. El centro deportivo colgante funciona en su totalidad, con el equipamiento de gimnasio, la pileta y un amplio espacio para disfrutar de las vistas al río junto al spa y el solarium. El showroom fue mudado al NUEVE después de haber entregado la unidad en que se hallaba localizado.
- Durante el trimestre entregamos unidades los edificios DOS y NUEVE, ya finalizados. Edificio TRES planificado para mayo, y las torres restantes serán finalizadas durante este año y 1T'13.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 393 unidades y 70 guarderías, habiéndose entregado 27.



### Forum Alcorta

- La construcción avanza a toda velocidad, con las dos torres en ejecución. Hormigonado sobre el piso 16 en la Torre UNO y piso 2 en la Torre DOS. Actualmente desarrollando ingeniería final para los muros cortina.
- Estamos redefiniendo el edificio CASAS para ajustarlo de mejor modo a la demanda actual. Reducimos el tamaño de las unidades para crear departamentos más pequeños en lugar de casas.
- Finalización de la Torre UNO esperada para 2S'13 y Torre DOS & CASAS para 1S'14.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 82 unidades.



### Astor Palermo

- La medida cautelar temporaria que interrumpía el inicio de construcción en Astor Palermo fue levantada. La demolición de las estructuras previas está prevista para fines de mayo. La entrega de la totalidad del proyecto se espera para 3T'14. La medida es considerada como un acto de fuerza mayor y en consecuencia pospone automáticamente los compromisos establecidos en nuestros contratos.
- El showroom se encuentra listo y el relanzamiento comercial se espera para fines de mayo.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 100 unidades.



## Astor Núñez

- Hemos efectuado cambios menores en los planos para incluir 50 cocheras adicionales y se estará presentando para aprobación ante las autoridades de la Ciudad en junio.
- Actualmente en etapa de pre-venta, se espera el lanzamiento comercial para 3T'12, junto con el inicio de la construcción. Showroom en proceso de licitación, para ser inaugurado en 3T'12.
- Entregas programadas para 4T'14.
- Al 31 de marzo de 2012, se habían vendido 29 unidades residenciales y 12 locales comerciales.



## Astor Caballito

- La construcción de la Torre A está en curso: excavación y sótano terminados, y el hormigón llega al cuarto piso. La Torre B, de 22 pisos, iniciará la obra durante 2012.
- El lanzamiento comercial y la inauguración del showroom tuvo lugar el 12 de mayo, con gran tráfico de gente e interés. 103 clientes potenciales visitaron el showroom en el fin de semana de apertura dejando 14 reservas.
- La Torre B (VPV de US\$25,4M) fue lanzada en 1T'12 y la Torre C (VPV de US\$34,6M) está proyectada lanzarse para fin de año.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 70 unidades.



## Venice

- En noviembre de 2011 se inauguró un showroom, el más grande de Argentina y lanzamos exitosamente 5 edificios de la fase 1 comprendiendo 234 unidades, en conjunto con los brokers Tizado y Castex.
- Con las aprobaciones definitivas esperadas para 1S'12, esperamos el lanzamiento comercial y el inicio de los trabajos de infraestructura para 3T'12. Planeamos lanzar nuevas fases a lo largo del año, incluyendo edificios a vender bajo esquema de financiamiento cooperativo.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 60 unidades y 2 amarras.



## Forum Puerto del Buceo

- Cerramos la adquisición del terreno en enero. A la fecha, 2 de las 3 cuotas del pago financiado han sido canceladas.
- La preventa está en progreso mientras se obtienen las últimas aprobaciones. 34 unidades vendidas en el trimestre.
- Está previsto el inicio de la construcción para 3T'12. El proyecto tendrá una superficie vendible total de aproximadamente 44.000 m<sup>2</sup> a ser lanzados en tres fases por un VPV total de US\$133M.
- Al 31 de marzo de 2012 se habían vendido 50 unidades.



## FACA Project

- El masterplan del proyecto elaborado por Foster + Partners ya ha sido enviado para aprobación de las autoridades municipales. El proyecto tendrá un área vendible de aprox. 114.000 m<sup>2</sup> por un total de aprox. US\$292M VPV.
- Lanzamiento de la primera fase esperada para 3T'12.
- Actualmente se evalúa la posibilidad de desarrollar los edificios ubicados en los sectores más alejados del río bajo el esquema de financiación cooperativa.

## Desempeño Financiero

### Utilidad Bruta

Bajo NIIF la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondientes costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. La Compañía ya no reconoce ingresos por revaluación de bienes de cambio a valor neto de realización (Resultado VNR) a través del cual el resultado bruto de cada edificio era reconocido durante la construcción, de acuerdo con la metodología de porcentaje de avance (o “PoC” por sus siglas en inglés).

Como consecuencia, y dado que los proyectos de TGLT se encuentran en fase de “construcción” en lugar de en fase de “entrega”, el resultado bruto registrado no refleja la rentabilidad de la Compañía o de sus proyectos en marcha.

La tabla debajo muestra el resultado bruto para el periodo, asociado a la entrega de 19 unidades en los edificios DOS y NUEVE de Forum Puerto Norte. No se registraron ingresos en 1T'11 debido a que no se entregaron unidades en ese periodo. Ajustamos por el costo no monetario del mayor valor de bienes de cambio para obtener el resultado bruto ajustado. Forum Puerto Norte es un complejo compuesto por 11 edificios, cada uno de ellos con márgenes distintos. Algunas unidades de DOS y de NUEVE, siendo los primeros edificios lanzados, fueron vendidas a precios de descuento a fines de posicionar el producto en el mercado. La pérdida presentada a continuación es consecuencia de esta estrategia, y será revertida con la ganancia de las últimas unidades.

	\$ millones	\$ millones
	1T'12	1T'11
Ingresos por ventas	15,5	-
CMV	(20,8)	-
<b>Resultado bruto</b>	<b>(5,3)</b>	-
(+) Mayor valor de bienes de cambio	4,6	-
<b>Resultado bruto ajustado</b>	<b>(0,7)</b>	-

A los efectos de seguir presentado información que es relevante para los inversores, y de ofrecer continuidad con las métricas presentadas en el pasado, TGLT presenta Ingresos PoC y CMV PoC pro forma, facilitando además la comparación con otras compañías del sector que sí reconocen ingresos a través de la metodología de porcentaje de avance.

El resultado bruto PoC para 1T'12 fue 14%, con una contracción de 300 bps respecto 1T'11. En 1T'11 comenzó la construcción de Forum Alcorta y reportamos los Ingresos PoC acumulados (y el correspondiente CMV) para ventas aseguradas desde 2009 reconociendo un resultado abultado en ese periodo.

# INFORME DE RESULTADOS 1T'12

	\$ millones	\$ millones	
<b>Resultados PoC</b>	<b>1T'12</b>	<b>1T'11</b>	<b>Var %</b>
<b>Ingresos por ventas PoC</b>	<b>48,9</b>	<b>109,7</b>	<b>-55%</b>
Forum Puerto Norte	28,5	42,0	
Forum Alcorta	16,8	67,6	
Astor Caballito	3,7	-	
<b>CMV PoC</b>	<b>(42,1)</b>	<b>(90,8)</b>	<b>-54%</b>
Forum Puerto Norte	(28,9)	(37,9)	
Forum Alcorta	(9,7)	(52,9)	
Astor Caballito	(3,5)	-	
<b>Resultado Bruto PoC</b>	<b>6,9</b>	<b>18,9</b>	<b>-64%</b>
Forum Puerto Norte	(0,5)	4,1	
Forum Alcorta	7,1	14,8	
Astor Caballito	0,2	-	
<b>Resultado PoC / Ingresos por ventas PoC</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>	

## Gastos operativos

Los gastos operativos subieron 13% respecto a igual periodo del año anterior, muy por debajo de la inflación, reflejando una gran mejora en la productividad dado el fuerte incremento en el volumen de actividades.

Cabe destacar que algunos gastos de comercialización que eran capitalizados y luego enviados a resultado a través del CMV bajo normas contables argentinas, ahora se reconocen cuando son incurridos bajo NIIF. Esto incluye además la amortización de los showrooms que ahora forman parte de PP&E y en consecuencia son amortizados (\$0,4 millones en el periodo). Adicionalmente, como resultado de la transición a NIIF junto con la implementación del nuevo ERP, la distribución de gastos operativos se ha alterado entre las tres categorías del cuadro debajo, haciendo que los periodos no sean comparables entre sí.

	\$ millones	\$ millones
<b>Gastos operativos</b>	<b>1T'12</b>	<b>1T'11</b>
Gastos de gestión de la obra	(1,7)	(7,3)
Gastos de comercialización	(7,1)	(3,0)
Gastos de administración	(5,1)	(2,1)
<b>Gastos operativos</b>	<b>(14,0)</b>	<b>(12,4)</b>
<i>Gastos operativos / Lanzamientos</i>	<i>13%</i>	<i>44%</i>
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	<i>12%</i>	<i>10%</i>
<i>Gastos operativos / Ingresos por venta PoC</i>	<i>29%</i>	<i>11%</i>

## EBITDA

Como fue explicado antes, dada la etapa en la que se encuentra TGLT hoy, el resultado reportado no provee un buen indicador de la rentabilidad de la Compañía y sus proyectos. El EBITDA tampoco refleja la capacidad de generación de caja. Como consecuencia, consideramos que el EBITDA aún no representa una medida relevante para el análisis.

De todas maneras, la Compañía seguirá presentando el EBITDA pro forma ajustándolo por el reconocimiento de resultados que surge del uso de la metodología de porcentaje de avance.

	\$ millones	\$ millones
EBITDA	1T'12	1T'11
Resultado operativo	(19,3)	(12,4)
(+) Depreciación de mayor valor de bienes de cambio	4,6	-
(+) Depreciación de bienes de uso e intangibles	0,6	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(11,9)</b>
(-) Resultado bruto (neto del mayor valor de bienes de cambio)	0,7	-
(+) Resultado bruto PoC	6,9	18,9
<b>Pro forma EBITDA</b>	<b>(6,5)</b>	<b>6,9</b>
<i>Margen pro forma EBITDA sobre ingresos por ventas PoC</i>	<i>(13%)</i>	<i>6%</i>

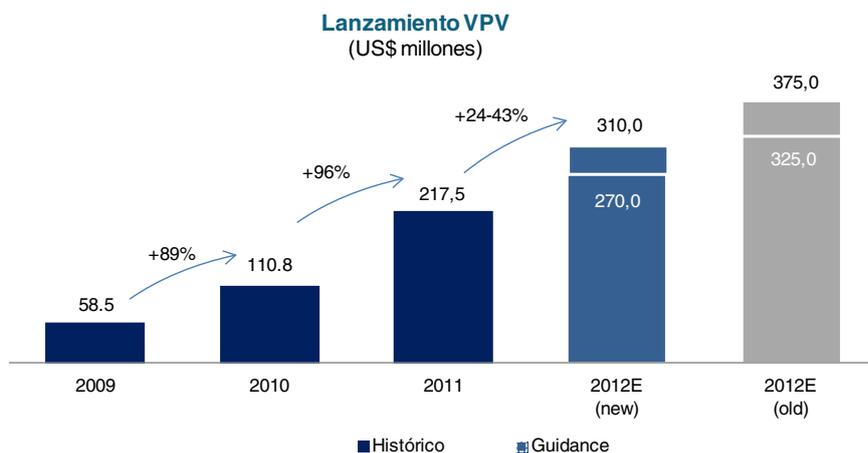
## Resultado Financiero

El resultado financiero de la compañía fue \$(6,5M) en 1T'12 vs. \$(2,1M) en 1T'11, un incremento en la pérdida explicado principalmente por el mayor balance de anticipos de clientes denominados en dólares que están sujetos a revaluaciones del tipo de cambio. El resultado financiero está determinado por revaluaciones de los activos denominados en dólares (principalmente caja y equivalentes) y pasivos (principalmente anticipos de clientes y deudas financieras denominadas en dólares).

	\$ millones	\$ millones
Resultado financiero	1T'12	1T'11
<b>Diferencia de cambio</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(1,4)</b>
Ingresos sobre diferencias cambiarias	3,5	3,3
Egresos sobre diferencias cambiarias	(13,1)	(4,7)
<b>Ingresos financieros</b>	<b>4,7</b>	<b>0,2</b>
Intereses	-	-
Resultado tenencia inversiones transitorias	1,3	0,2
Resultado venta inversiones transitorias	2,0	-
Diversos	1,4	-
	-	0,0
<b>Costos financieros</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,8)</b>
Gastos bancarios	(0,1)	(0,0)
Resultado inversiones transitorias	-	(0,1)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(1,0)	(0,6)
Otros créditos incobrables	(0,3)	-
Intereses	(0,3)	(0,1)
Diversos	(0,0)	-
<b>Total Resultado financiero</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(2,1)</b>

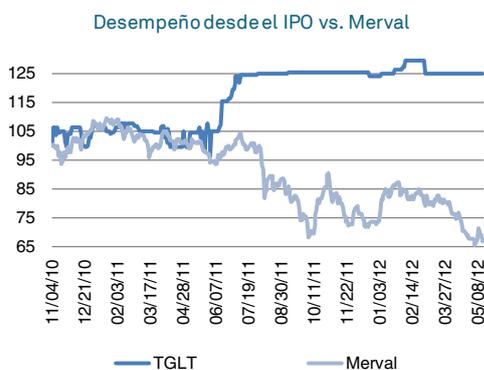
## Objetivos de lanzamientos

Estamos revisando nuestro objetivo de lanzamientos para 2012 al rango de US\$270-310 millones de VPV, una baja del 17% respecto a nuestro anterior objetivo (US\$325-375 millones). Decidimos tomar una posición conservadora en vistas al actual contexto macroeconómico en Argentina, con mayor incertidumbre en torno al nivel de actividad económica, la confianza del consumidor y las restricciones cambiarias.

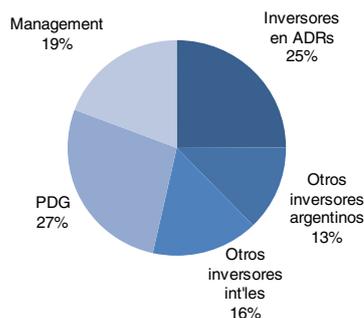


## Desempeño y Titularidad de las Acciones

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires superó al Índice Merval en un 58% desde la salida a la Bolsa, registrando un incremento del 25% respecto del precio de suscripción. Desde el inicio del año, la performance de nuestra acción ha superado a la del Merval en 56%.



Actualmente, existen 70.349.485 acciones en circulación, de las cuales 46% son propiedad del management y de PDG.



**Free Float Actual** 53%

## Estados Financieros

### Estado de Resultados Consolidado

	\$ millones	\$ millones
	1T'12	1T'11
Ingresos ordinarios	15,5	-
Costo de ventas	(20,8)	-
<b>Resultado bruto</b>	<b>(5,3)</b>	<b>-</b>
Costos por gestión de obra	(1,7)	(7,3)
Gastos de comercialización	(7,1)	(3,0)
Gastos de administración	(5,1)	(2,1)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(19,3)</b>	<b>(12,4)</b>
Diferencias de cambio	(9,6)	(1,4)
Ingresos financieros	4,7	0,2
Costos financieros	(1,7)	(0,8)
Otros gastos	(0,2)	(0,0)
Otros ingresos y egresos, netos	0,1	0,6
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(13,8)</b>
Impuesto a las ganancias	9,5	1,5
<b>Resultado del período</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(12,2)</b>
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(1,1)	-
<b>Resultado integral Total del periodo</b>	<b>(17,5)</b>	<b>(12,2)</b>
<b>Resultado atribuible a:</b>		
Proprietarios de la controladora	(14,8)	(14,0)
Participaciones no controladoras	(1,6)	1,7
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a:</b>		
Proprietarios de la controladora	(15,8)	(14,0)
Participaciones no controladoras	(1,6)	1,7
	\$ millones	\$ millones
<b>Resultado por acción ordinaria</b>		
Básico	(0,23)	(0,17)
Diluido	(0,23)	(0,17)

## Balance Consolidado

	\$ millones Mar 31, 2012	\$ millones Dic 31, 2011	\$ millones Dic 31, 2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes	80,6	77,0	178,0
Créditos por ventas	6,8	8,6	-
Otros créditos	114,2	108,8	24,1
Inventarios	967,3	824,7	509,0
<b>Total del activo corriente</b>	<b>1.168,8</b>	<b>1.019,0</b>	<b>711,1</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Activos por impuestos	52,9	43,6	19,2
Propiedades, planta y equipo	4,8	3,4	1,9
Activos intangibles	0,7	0,8	0,2
Plusvalía	143,5	143,5	133,0
Otros créditos	1,0	1,0	0,4
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>202,9</b>	<b>192,2</b>	<b>154,7</b>
<b>Total del activo</b>	<b>1.371,7</b>	<b>1.211,3</b>	<b>865,8</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas comerciales	147,4	91,0	22,9
Préstamos	36,2	30,7	0,7
Beneficios a los empleados	1,8	2,1	0,8
Pasivos por impuestos corrientes	4,5	4,3	3,8
Otras cargas fiscales	3,3	2,7	3,0
Anticipos de clientes	600,6	466,4	227,3
Otras cuentas por pagar	7,4	25,2	-
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>801,2</b>	<b>622,5</b>	<b>258,5</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos	34,9	33,5	12,0
Otras cargas fiscales	0,4	0,4	0,4
Pasivos por impuestos diferidos	79,0	81,1	63,0
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>114,2</b>	<b>115,0</b>	<b>75,4</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>915,4</b>	<b>737,5</b>	<b>333,9</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora	<b>429,6</b>	<b>445,4</b>	<b>498,5</b>
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	26,7	28,4	33,4
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>456,3</b>	<b>473,8</b>	<b>531,9</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>	<b>1.371,7</b>	<b>1.211,3</b>	<b>865,8</b>

## Estado de Flujo y Aplicación de Fondos Consolidado

	\$ millones	\$ millones
	Mar 31, 2012	Mar 31, 2011
<b>Variaciones del efectivo</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	77,0	178,0
Efectivo al cierre del ejercicio	80,6	178,9
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>3,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado del ejercicio	(17,5)	(12,2)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades</i>	-	-
Impuesto a las Ganancias	(9,5)	1,5
Depreciación de bienes de uso	0,4	0,4
Amortización de activos intangibles	0,2	0,0
Resultado por venta de acciones	-	-
Diferencia de cambio	6,9	(1,5)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>		
Cambios en créditos por ventas	1,9	(0,1)
Cambios en otros creditos	(5,0)	(27,3)
Cambios en inventario	(142,6)	(39,8)
Cambios en activos por impuestos	0,2	(4,1)
Cambios en deudas comerciales	56,4	9,3
Cambios en beneficios a los empleados	(0,4)	0,3
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	(1,1)	1,0
Cambios en otras cargas fiscales	0,6	1,9
Cambios en anticipos de clientes	126,2	57,5
Cambios en otras cuentas por pagar	(17,8)	20,8
Cambios en impuesto a la ganancia minima presunta	(0,8)	(0,6)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>(1,9)</b>	<b>7,2</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compras de activos intangibles	(0,1)	(0,0)
Pagos por compra de bienes de uso	(1,8)	(0,3)
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	(8,9)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(9,2)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Aumento de préstamos	6,1	1,5
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>6,1</b>	<b>1,5</b>
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>2,3</b>	<b>(0,6)</b>
Efectos de la variación del tipo de cambio	1,3	1,5
<b>Cambio total del efectivo</b>	<b>3,5</b>	<b>0,9</b>

## Apéndice: Resumen de Proyectos

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor Caballito	Venice <sup>(1)</sup>	Forum Puerto del Buceo	Proyecto FACA
<b>Ubicación</b>	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	Tigre, Buenos Aires	Montevideo, Uruguay	Rosario, Santa Fe
<b>Segmento</b>	Alto/Medio-Alto	Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Alto/Medio-Alto	Alto	Medio-Alto / Medio
<b>Tipo</b>	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Conjunto Urbano	Urbanización
<b>Características</b>	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero
<b>Año de adquisición</b>	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2009	2011
<b>Terreno (m2)</b>	43.000	13.000	3.208	4.759	9.766	320.000	10.765	84.000
<b>Superficie vendible (m2)</b>	52.186	41.196	14.765	20.360	31.346	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 214.700	Aprox. 44.000	Aprox. 114.200
<b>Unidades vendibles</b>	455	152	210	298	500	Lotes unifamiliares: aprox 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.610	Aprox. 298	Aprox. 1.772
<b>Otras unidades vendibles</b>	Cocheras: 570 Guarderías náuticas: 96	Cocheras: 400	Cocheras residenciales: 195 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 310	Cocheras residenciales: 502	Cocheras: aprox 3.030 Guarderías náuticas and marinas: aprox. 182	Cocheras: aprox. 357	Cocheras comerciales: 1.955
<b>VPV total estimado (M de US\$)</b>	96,0	178,4	53,2	58,4	74,8	Aprox, 540,0	Aprox, 133,0	Aprox, 292,0
<b>VPV lanzado al 31/03/12(M de US\$)</b>	96,0	178,4	53,2	58,4	40,2	46,4	45,2	-
<b>Superficie vendida al 31/03/12(m2)</b>	43.203	23.560	6.882	3.135	4.161	3.766	4.284	-
<b>Unidades vendidas al 31/03/12</b>	393	82	100	41	70	60	50	-
<b>Otras unidades vendidas al 31/03/12</b>	Cocheras: 444 Guarderías náuticas: 70	Cocheras: 158	Cocheras residenciales: 85 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 29 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 68	Cocheras: 54 Marinas: 2	Cocheras: 41	-

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Núñez	Astor Caballito	Venice <sup>(1)</sup>	Forum Puerto del Buceo	Proyecto FACA
<b>Ventas aseguradas al 31/03/12</b> (M de \$)	317	336	92	31	31	37	71	-
<b>Ventas aseguradas durante 2012</b> (M de \$)	9	10	0,8	10	20	21	44,3	-
<b>Avance de construcción al 31/03/12</b> (ejecución del presupuesto monetario)	93%	42%	-	-	21%	-	-	-
<b>Etapa</b>	Construcción	Construcción	Pre-construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones

(1) Datos correspondientes al 100% del proyecto. TGLT considera el 50% cuando se muestran los números consolidados

**Acerca de TGLT**, TGLT S,A, (BCBA:TGLT, BM&FBOVESPA:TGLT11, USOTC: TGLTY) es un desarrollador inmobiliario residencial en la Argentina y el Uruguay, TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo, desde la adquisición de tierras a la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, garantizando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento, Si bien desarrollamos productos únicos para cada ubicación y segmento, estandarizamos los procesos para lograr eficiencias de escala en la producción de nuevas viviendas y alcanzar un alto nivel de crecimiento, A diciembre de 2011, los proyectos más importantes de TGLT se ubicaban en las ciudades de Buenos Aires, Tigre, Rosario y Montevideo (Uruguay), PDG (BM&FBOVESPA: PDGR3), desarrollador residencial brasilero, es el principal accionista y socio estratégico de TGLT, La compañía fue fundada en 2005 y tiene su sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina,