

Contacto de RI

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

Website de Relación con Inversores
www.tglt.com/ri

Conference Call

22 de agosto 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 #: 13710501
Grabación: +1 (404) 537-3406

TGLT anuncia sus resultados para 2T'12

Buenos Aires, 21 de agosto 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 30 de junio 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

- Exitoso debut en el mercado de deuda local con la colocación de nuestras primeras series de obligaciones negociables por un total de \$59 millones
- Transición hacia esquemas de ventas denominadas totalmente en pesos, en línea con los cambios observados en el mercado inmobiliario
- Objetivo de lanzamientos para el 2012 revisado a US\$ 100 millones, adoptando una estrategia de crecimiento de corto plazo más conservadora y enfocada en apoyar los proyectos en desarrollo y los lanzamientos actuales
- Inauguración de showrooms de Astor Caballito y Astor Palermo, con fuerte interés por el producto y alta velocidad de ventas, apoyada en las nuevas políticas comerciales
- Total de unidades vendidas en 1S'12 se incrementó en 3% vs. igual período del año anterior. El número de unidades en efectivo creció 32%
- Precios promedio de venta crecieron 64% contra el año pasado debido a mejor mix y a la conversión a pesos de los precios de venta
- Uso de caja por actividades operativas en el semestre se redujo en 32% año a año aún con 39% incremento en m2 en construcción vs. 2011

DISCLAIMER: El material que sigue contiene declaraciones que constituyen "manifestaciones referentes a eventos futuros" en el sentido que incluyen manifestaciones sobre la intención, creencia o expectativas actuales de nuestros directores y funcionarios respecto de nuestro futuro desempeño operativo. Tales manifestaciones incluyen pronósticos y proyecciones. Expresiones tales como "anticipamos", "esperamos", "intentamos", "planeamos", "consideramos", "procuramos", "estimamos", variaciones de dichos términos, y expresiones similares tienen como objeto identificar tales manifestaciones referentes a eventos futuros. Debe tenerse en claro que tales manifestaciones referentes a eventos futuros no constituyen garantías de desempeño futuro y pueden estar sujetas a riesgos e incertidumbres, y que los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en dichas manifestaciones.



Tabla de contenidos

Acontecimientos Recientes	3
Desempeño operativo	5
Status de los proyectos	8
Desempeño Financiero	10
Desempeño y Titularidad de las Acciones	12
Apéndice: Resumen de Proyectos	17

Acontecimientos Recientes

Obligaciones Negociables

El 17 de agosto de 2012 la Compañía emitió dos series de Obligaciones Negociables por un total de \$59 millones, colocados en el mercado local de capitales de acuerdo a las condiciones descriptas debajo. La emisión – realizada de acuerdo a los objetivos fijados por la empresa - marca el debut de TGLT en los mercados de deuda de Argentina, y habilita una nueva fuente de financiamiento.

Clase I, denominado en pesos a tasa variable

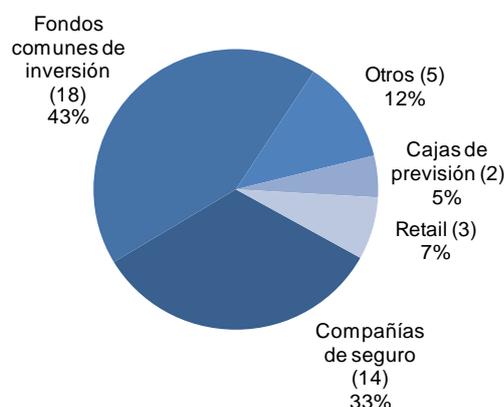
Monto colocado	Ps. 19.533.207
Tasa de interés	Badlar Privada + 525 bps
Vencimiento	21 de mayo de 2014
Amortización	Tres pagos iguales consecutivos trimestrales, desde 21 nov., 2013
Pago intereses	Trimestral
Precio emisión	A la par
Calificación	A- (arg) (Fitch Ratings)
Mercados	BCBA & MAE
Ley aplicable	Argentina

Clase II, denominado en dólares a tasa fija (*)

Monto colocado	US\$ 8,554,320
Tasa de interés	9.25%
Vencimiento	21 de agosto de 2014
Amortización	Cuatro pagos iguales consecutivos trimestrales, desde 21 nov., 2013
Pago intereses	Trimestral
Precio emisión	A la par
Calificación	A- (arg) (Fitch Ratings)
Mercados	BCBA & MAE
Ley aplicable	Argentina

(*) Acordado y pagadero en pesos a la tasa de cambio vigente.

Mix de inversores



Nota: Entre paréntesis, el número de inversores.

Exitosa inauguración de los showrooms de Astor Caballito y Astor Palermo

El 12 de mayo y el 10 de junio se inauguraron las oficinas comerciales de los proyectos Astor Caballito y Astor Palermo respectivamente, acompañados de una fuerte campaña publicitaria que generó una convocatoria record, con más de 100 visitas en cada proyecto en el fin de semana de apertura.

Nuevo contexto

Las limitaciones a la compra de dólares han generado profundos cambios en la dinámica del mercado inmobiliario y TGLT ha reaccionado rápidamente en este nuevo contexto, adaptando su estrategia comercial en los siguientes términos:

- **Nueva política de ventas:** Hemos discontinuado las ventas denominadas en dólares y nos hemos desplazado hacia esquemas de ventas denominados en pesos ajustables por el costo de la construcción. La nueva política de ventas ha sido acompañada por una agresiva campaña de marketing "Proyectos de Vida 100% en pesos".
- **Pesificación de contratos de compraventa en dólares:** Actualmente nos encontramos renegociando los contratos de compraventa en moneda extranjera de manera que los futuros pagos se produzcan en pesos ajustables por el costo de la construcción. Este cambio representa una mejora sobre los márgenes de nuestro negocio y elimina el descalce de moneda entre ventas y nuestra estructura de costos.
- **Revisión de lanzamientos para 2012:** Estamos revisando nuestro objetivo de lanzamientos para 2012 a US\$ 100 millones de VPV, lo cual representa una reducción a lo propuesto hacia principios de año. TGLT ha reaccionado rápido a los cambios del mercado y los resultados han sido satisfactorios, como lo demuestra la velocidad de venta asociada a los lanzamientos al público de los proyectos de Astor Palermo y Astor Caballito, ambos realizados durante el trimestre. Sin embargo, estamos convencidos de que el mercado aún no se ha asentado, y consecuentemente es prudente enfocarnos en los proyectos que tenemos en desarrollo y en una menor cantidad de lanzamientos para lo que resta del 2012 – fundamentalmente nuevas etapas de Astor Nuñez, Venice, Forum Puerto del Buceo y FACA, en Rosario. El resto de los lanzamientos previstos para el 2012 fueron pospuestos para el 2013. Aunque este ajuste representa una fuerte desaceleración en nuestra velocidad de crecimiento, contrario a nuestros objetivos previamente fijados, creemos que representa la mejor defensa en favor de los intereses de nuestros accionistas hasta tanto tengamos más claridad sobre la dinámica de la oferta y demanda de la industria bajo este nuevo escenario.

The image displays three real estate advertisements for TGLT projects. The first advertisement on the left is for 'ASTOR CABALLITO', featuring a modern building and a map of the location. It includes the text 'PROYECTO DE VIDA 100% EN PESOS' and 'EJEMPLO DE DEPARTAMENTO DE 1 DORMITORIO: ANTICIPO: 99.000 PESOS SALDO: 29 CUOTAS EN PESOS'. The middle advertisement is for 'FORUM ALCORTA', showing two tall glass skyscrapers at night. It also features 'PROYECTO DE VIDA 100% EN PESOS' and 'RESIDENCIAS DE 180 A 450 M2'. The third advertisement on the right is a grid of nine smaller images, each representing a different project under the 'PROYECTOS DE VIDA 100% EN PESOS' banner. Each grid advertisement includes contact information for sales offices in Buenos Aires, Rosario, and Montevideo, and the TGLT logo.

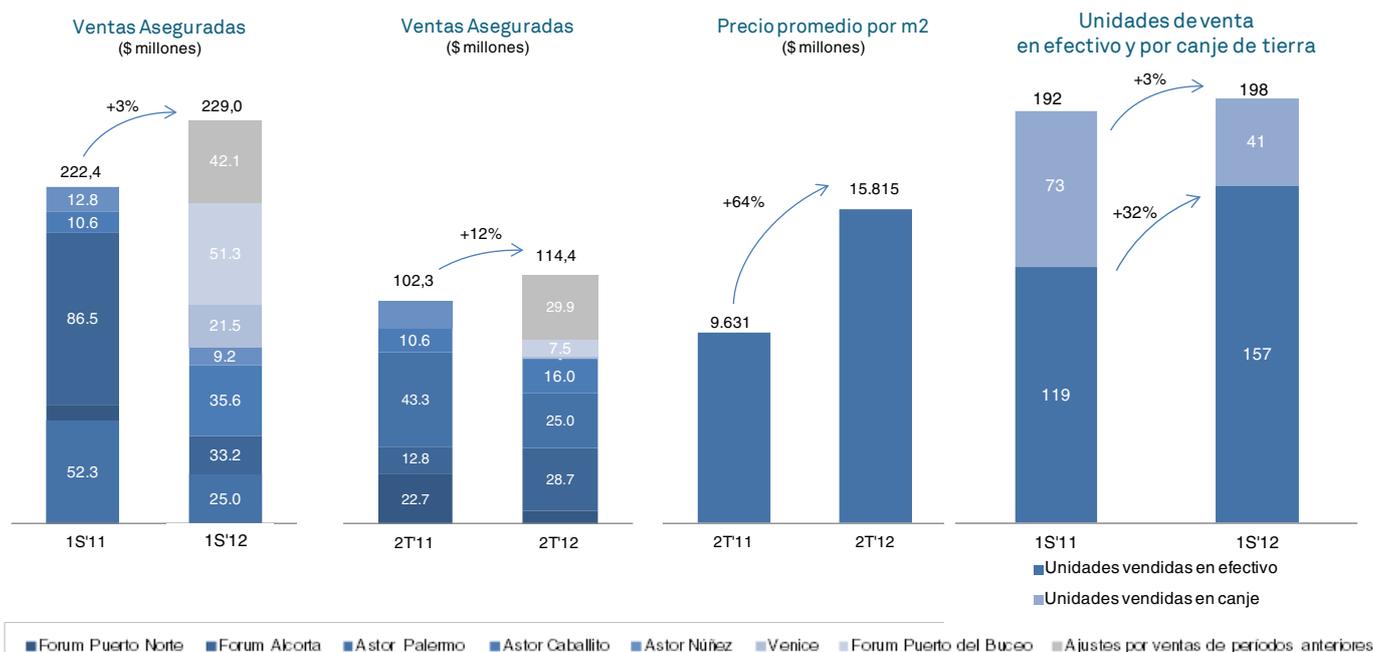
Desempeño operativo

Ventas Aseguradas

Las ventas aseguradas durante 1S'12 totalizaron \$229,0M contra \$222,4M en igual período del año anterior, mientras que las ventas del trimestre alcanzaron los \$114,4, registrando un incremento de 12% versus 2T'11. Un total de 198 unidades fueron vendidas en el semestre, subiendo 3% respecto a igual período del año anterior. El aumento de ventas en el semestre es más significativo si se tiene en cuenta que la proporción de ventas en efectivo aumentó del 62% al 79% del total, en contraposición a las ventas por canje de tierra que redujeron su participación en el total. El número de unidades vendidas en efectivo aumentó en el semestre el 32% año a año.

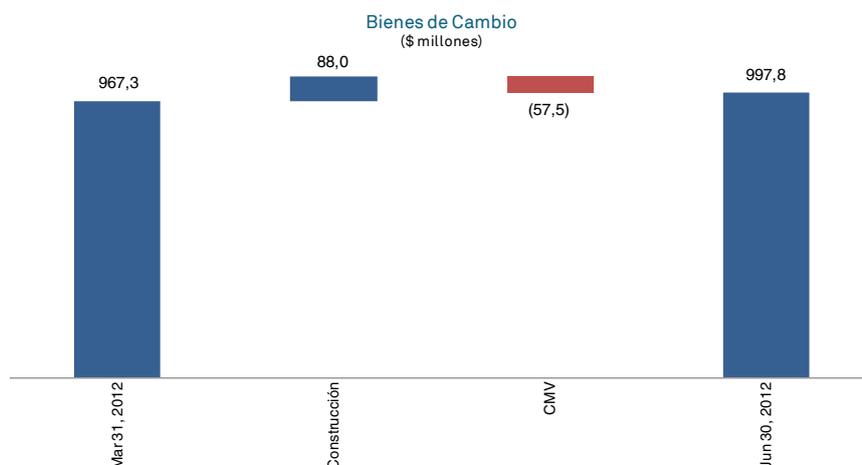
Las ventas aseguradas en el trimestre provienen mayormente de los lanzamientos comerciales de Astor Caballito, en mayo, y Astor Palermo, en junio. Los precios de venta promedio se incrementaron un 64% vs. 2T'11, lo cual se explica por la reconversión a pesos de los precios de venta, un mix más favorable, y la gran cantidad de ventas por permuta de tierra registradas en el 2T'11. El tamaño promedio de las unidades se mantiene alrededor de los 80 m², en comparación con los 88 m² del 2T'11.

Siguiendo con la práctica iniciada anteriormente, 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.



Inventario

Nuestro inventario aumentó en el período, con avance de obras superando la entrega de unidades terminadas. La construcción añadió un total de \$88,0 millones, con el costo de ventas relacionado a la entrega de unidades en los edificios DOS, TRES y NUEVE de Forum Puerto Norte (Rosario) reduciendo el inventario en \$57,5 millones.



Anticipo de Clientes

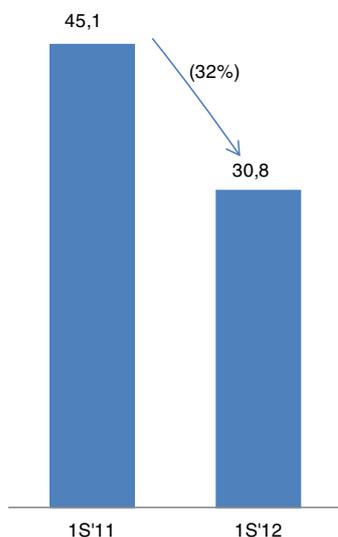
Nuestros anticipos de clientes se incrementaron en términos netos en \$72,4M en 2T'12. Los anticipos de clientes se registran como un pasivo en el Balance. El saldo al final del período fue de \$673,1M, de los cuales \$621,2 estaban denominados en dólares y fueron revaluados al tipo de cambio del final del trimestre. Este ajuste no monetario se incluye en el Estado de Resultados bajo "Resultado Financiero".

Liquidez y Deuda

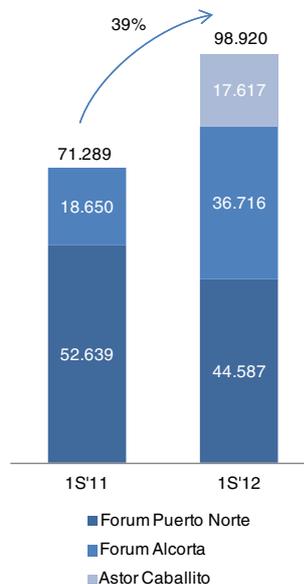
El flujo de caja operativo de TGLT fue de (\$30,8M) durante 1S'12, como consecuencia del sostenido avance en la construcción de Forum Alcorta, Forum Puerto Norte y Astor Caballito. A pesar de un incremento del 39% en los m² en construcción, el consumo de caja mejoró un 32% en la primera mitad del año vs. igual período de 2011. El flujo de caja utilizado en actividades de inversión de (\$3,2M) proviene de las erogaciones relacionadas con la construcción de showrooms y adquisición de equipamiento. El saldo de Caja y Equivalentes cierra el trimestre en \$54,3M.

La gran mayoría de los saldos de efectivo (80%) 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 efectivo, el saldo de deuda alcanzó los \$7,0M, a medida que continuamos apalancando nuestra estructura de capital y mejorando la eficiencia en el uso de nuestro patrimonio.

Cash Burn Operativo
(\$ millones)



Superficie vendible en construcción



	\$ millones	\$ millones
	Jun 30, 2012	Jun 30, 2011
Liquidez & Deuda		
Caja y equivalentes al inicio del año	77,0	178,0
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(30,8)	(45,1)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(3,2)	(2,3)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	9,4	1,7
Efectos de la variación del tipo de cambio	1,9	-
Caja y equivalentes al final del periodo	54,3	132,3
En AR\$	10,6	6,8
En US\$	43,7	125,5
Deuda	(61,3)	(27,3)
En AR\$	(35,3)	(12,6)
En US\$	(26,0)	(14,7)
Efectivo Neto	(7,0)	105,1
En AR\$	(24,6)	(5,8)
En US\$	17,6	110,9

Status de los proyectos



Forum Puerto Norte

- Durante el trimestre entregamos unidades en los edificios ya finalizados DOS, TRES y NUEVE. Los edificios restantes serán concluidos a lo largo de este año y la primera mitad de 2013.
- La obra continúa avanzando a toda velocidad en los edificios aún no terminados, con aproximadamente 500 trabajadores en el predio.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 394 unidades (de un total de 453) y 75 guarderías (de un total de 96), habiéndose entregado 48.



Forum Alcorta

- La construcción avanza a toda velocidad, con las dos torres en ejecución. Hormigonado sobre el piso 23 en la Torre UNO y piso 10 en la Torre DOS. Actualmente están comenzando los trabajos de albañilería conjuntamente con la carpintería metálica y herrería.
- Estamos redefiniendo el edificio BARRA para ajustarlo de mejor modo a la demanda actual, reduciendo la superficie promedio y aumentando la cantidad de unidades del edificio.
- Finalización de la Torre UNO esperada para 2S'13 y Torre DOS & BARRA para 1S'14.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 91 unidades. VPV de \$796 millones.



Astor Palermo

- La demolición de las estructuras existentes finalizó en junio y los contratistas principales comenzarán a trabajar en agosto.
- El relanzamiento comercial tuvo lugar a comienzos de junio, con un gran tráfico en el salón de ventas. Ventas contratadas por 13 unidades en el primer mes, y un volumen significativo a convertirse en contratos de ventas durante el 3er trimestre del año.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 111 unidades. VPV de \$245 millones.



Astor Núñez

- Se prevé para octubre de este año la inauguración del showroom, y el lanzamiento comercial del proyecto.
- La construcción comenzará en enero 2013. Entregas programadas para 1T'15.
- Al 30 de junio de 2012, se habían vendido 29 unidades residenciales y 12 locales comerciales. VPV de \$258 millones.



Astor Caballito

- La construcción de la Torre A está en curso, con el hormigón llegando al 10mo piso. Iniciada la excavación en la Torre B, de 22 pisos.
- El lanzamiento comercial y la inauguración del showroom de 450m2 tuvo lugar en mayo, con gran tráfico de gente y buena respuesta a la venta en pesos.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 96 unidades. VPV de \$366 millones.



Venice

- Inauguramos el showroom más grande de Argentina, lanzando exitosamente 5 edificios de la fase 1, comprendiendo 234 unidades, en conjunto con los brokers Tizado y Castex.
- Actualmente a la espera de la realización de la audiencia pública prevista por la normativa municipal (programada para septiembre), para comenzar los trabajos de infraestructura y el lanzamiento comercial.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 64 unidades y 2 amarras. VPV de \$2.640 millones (TGLT 50%).



Proyecto FACA

- El masterplan del proyecto, elaborado por Foster+Partners, ya ha sido enviado para su aprobación a las autoridades municipales.
- El lanzamiento de la primera etapa está previsto para 4T'12, mediante el esquema de financiamiento cooperativo que permitirá mayor accesibilidad a la compra de viviendas a los segmentos de ingresos medios y medios altos.
- El lanzamiento de los edificios diseñados por Foster+Partners dirigidos a segmentos de ingresos altos está previsto para inicios del 2013.
- VPV de \$1.500 millones.



Forum Puerto del Buceo

- La preventa se encuentra en curso mientras se obtienen las últimas aprobaciones municipales. Se alquiló un local comercial en el World Trade Center para el funcionamiento del showroom que se inaugurará el 4T'12.
- El inicio de la construcción previsto para 4T'12. El proyecto tendrá una superficie vendible total de aproximadamente 44.500 m2.
- Al 30 de junio de 2012 se habían vendido 57 unidades. VPV total de US\$133M.

Desempeño Financiero

Utilidad Bruta

Bajo NIIF, la Compañía reconoce ingresos por ventas – y el correspondiente costo de ventas – sólo cuando las unidades vendidas son entregadas.

Como consecuencia, y dado que los proyectos de TGLT se encuentran mayormente 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 período, asociado a la entrega de 21 unidades en los edificios DOS, TRES y NUEVE de Forum Puerto Norte. No se registraron ingresos en 1S'11 debido a que no se entregaron unidades en ese período. Ajustamos por el costo no monetario del mayor valor de bienes de cambio para obtener el resultado bruto ajustado. Forum Puerto Norte es un proyecto compuesto por 11 edificios, cada uno de ellos con márgenes distintos. Algunas unidades de DOS, TRES y 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 parcialmente compensada con la ganancia de las unidades lanzadas con posterioridad. La rentabilidad de Forum Puerto Norte fue afectada negativamente por factores tales como (i) Ventas denominadas en dólares, sin ajuste alguno, en un período en el cual la inflación sobrepasó la tasa de devaluación, erosionando los márgenes; (ii) la cesación de pagos de uno de los mayores contratistas del proyecto (IGM), cuyos trabajos tardaron meses en ser reanudados, demorando los plazos de entrega e incrementando los costos en consecuencia.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Ingresos por ventas	16,5	-	32,0	-
CMV	(36,6)	-	(57,5)	-
Resultado bruto	(20,1)	-	(25,5)	-
(+) Mayor valor de bienes de cambio	4,1	-	8,8	-
Resultado bruto ajustado	(16,1)	-	(16,7)	-

A los efectos de seguir presentado información 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 margen bruto PoC para 1S'12 es de 5%, explicado por un incremento en el presupuesto de construcción de Forum Puerto Norte (razones explicadas anteriormente).

INFORME DE RESULTADOS 2T'12

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Resultados PoC				
Ingresos por ventas PoC	37,8	59,7	86,7	166,8
Forum Puerto Norte	0,2	47,3	28,7	89,3
Forum Alcorta	33,9	9,8	50,7	77,4
Astor Caballito	3,7	2,7	7,4	2,7
CMV PoC	(40,2)	(49,0)	(82,3)	(139,8)
Forum Puerto Norte	(11,6)	(40,0)	(40,5)	(77,9)
Forum Alcorta	(25,5)	(6,8)	(35,2)	(59,7)
Astor Caballito	(3,1)	(2,2)	(6,6)	(2,2)
Resultado Bruto PoC	(2,5)	10,7	4,4	29,6
Forum Puerto Norte	(11,4)	7,3	(11,8)	11,4
Forum Alcorta	8,4	3,0	15,5	17,7
Astor Caballito	0,6	0,5	0,8	0,5
Resultado PoC / Ingresos por ventas PoC	(7%)	18%	5%	18%

Gastos operativos

Los gastos operativos en 1S'12 se incrementaron un 49% respecto a igual período del año anterior, mitad de lo cual se explica por inflación y mitad por nuevas contrataciones que fortalecen nuestra estructura corporativa a la luz de un mayor número de proyectos lanzados. La cantidad de empleados se incrementó de 42 a 64, un aumento del 52%, con lo cual el crecimiento de nuestros gastos operativos descontando la inflación implica una estructura de administración más eficiente. Como parte de la revisión de los objetivos de lanzamiento, también hemos encarado una adecuación del crecimiento de los gastos operativos.

Otros gastos operativos representa el deterioro de la plusvalía (o valor llave) asociada al proyecto Forum Puerto Norte. A medida de que nos acercamos al final del proyecto, el valor presente de los flujos de caja esperados se reducen, causando el reconocimiento de estos ajustes.

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. Adicionalmente, como resultado de la transición a NIIF y la implementación de nuestro nuevo ERP, la distribución de gastos operativos se ha alterado entre las distintas categorías del cuadro debajo, dificultando la comparación año a año.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Gastos operativos				
Gastos de gestión de la obra	(2,4)	(2,0)	(4,1)	(9,3)
Gastos de comercialización	(3,9)	(3,1)	(11,1)	(6,1)
Gastos de administración	(4,9)	(2,4)	(10,0)	(4,5)
Otros gastos operativos	(4,5)	-	(4,5)	-
Gastos operativos	(15,7)	(7,6)	(29,6)	(19,9)
<i>Gastos operativos / Lanzamientos</i>	<i>n.m.</i>	<i>2%</i>	<i>27%</i>	<i>7%</i>
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	<i>14%</i>	<i>7%</i>	<i>26%</i>	<i>19%</i>
<i>Gastos operativos / Ingresos por venta PoC</i>	<i>42%</i>	<i>13%</i>	<i>34%</i>	<i>12%</i>

Resultado Financiero

El resultado financiero de la compañía fue (\$9,1M) en 2T'12 vs. (\$1,9M) en 2T'11, un incremento en la pérdida explicado principalmente por un mayor saldo de anticipos de clientes denominados en dólares, los cuales están sujetos a revaluaciones del tipo de cambio. Los egresos por diferencias cambiarias serán compensados una vez que se registren los ingresos por ventas relacionados a esas unidades.

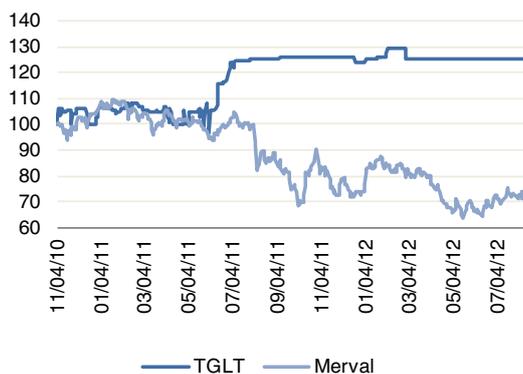
Los ingresos financieros más que duplicaron los costos financieros en el período.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
Resultado financiero	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Diferencia de cambio	(13,2)	(2,3)	(22,7)	(3,6)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	6,2	2,9	9,8	6,2
Egresos sobre diferencias cambiarias	(19,4)	(5,1)	(32,5)	(9,8)
Ingresos financieros	6,9	2,0	11,7	2,2
Intereses	1,9	0,7	3,1	0,9
Resultado tenencia inversiones transitorias	(0,2)	1,3	1,8	1,3
Resultado venta inversiones transitorias	5,3	0,0	6,7	0,0
Diversos	-	0,0	-	0,0
Costos financieros	(2,9)	(1,6)	(4,5)	(2,4)
Gastos bancarios	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Resultado inversiones transitorias	-	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(0,9)	(1,2)	(1,8)	(1,8)
Otros créditos incobrables	-	-	(0,3)	-
Intereses	(1,9)	(0,3)	(2,2)	(0,4)
Diversos	(0,0)	-	(0,0)	-
Total Resultado financiero	(9,1)	(1,9)	(15,6)	(3,8)

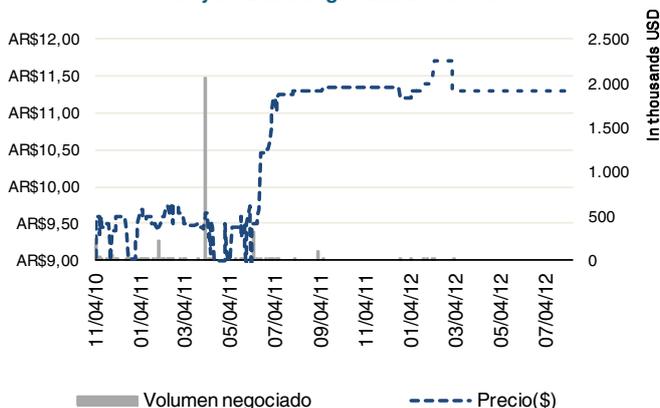
Desempeño y Titularidad de las Acciones

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires superó al Índice Merval en un 53% 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 se ha desempeñado en línea con el Merval, aunque el volumen negociado en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires sigue siendo mínimo.

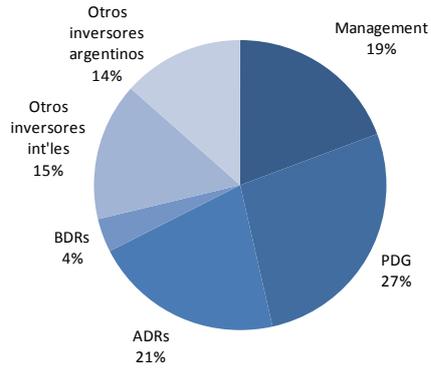
Performance desde IPO Vs. Merval



Precio y Volumen negociado desde IPO



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



Free Float Actual

54%

Estados Financieros

Estado de Resultados Consolidado

	\$ millones		\$ millones	
	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Ingresos ordinarios	16,5	-	32,0	-
Costo de ventas	(36,6)	-	(57,5)	-
Resultado bruto	(20,1)	-	(25,5)	-
Costos por gestión de obra	(2,4)	(2,0)	(4,1)	(9,3)
Gastos de comercialización	(3,9)	(3,1)	(11,1)	(6,1)
Gastos de administración	(4,9)	(2,4)	(10,0)	(4,5)
Otros gastos operativos	(4,5)	-	(4,5)	-
Resultado operativo	(35,8)	(7,6)	(55,1)	(19,9)
Diferencias de cambio	(13,2)	(2,3)	(22,7)	(3,6)
Ingresos financieros	6,9	2,0	11,7	2,2
Costos financieros	(2,9)	(1,5)	(4,5)	(2,4)
Otros gastos	(0,1)	(0,0)	(0,2)	(0,0)
Otros ingresos y egresos, netos	0,0	0,3	0,1	1,0
Resultado antes de impuestos	(45,0)	(9,0)	(70,9)	(22,8)
Impuesto a las ganancias	15,2	2,1	24,7	3,6
Resultado del período	(29,8)	(7,0)	(46,2)	(19,2)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	0,1	-	(1,0)	-
Resultado integral Total del período	(29,7)	(7,0)	(47,2)	(19,2)
Resultado atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(24,3)	(10,4)	(39,1)	(24,4)
Participaciones no controladoras	(5,5)	3,4	(7,1)	5,1
Resultado integral total del período atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(24,2)	(10,4)	(40,0)	(24,4)
Participaciones no controladoras	(5,5)	3,4	(7,1)	5,1
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria				
Básico	(0,42)	(0,10)	(0,66)	(0,27)
Diluido	(0,42)	(0,10)	(0,66)	(0,27)
	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
EBITDA	2T'12	2T'11	1S'12	1S'11
Resultado operativo	(35,8)	(7,6)	(55,1)	(19,9)
(+) Costo por mayor valor de bienes de cambio	4,1	-	8,8	-
(+) Depreciación de bienes de uso e intangibles	0,3	0,0	0,4	0,1
EBITDA	(31,4)	(7,6)	(46,0)	(19,9)
(-) Resultado bruto (neto del mayor valor de bienes de cambio)	16,1	-	16,7	-
(+) Resultado bruto PoC	(2,5)	(2,5)	4,4	29,6
Pro forma EBITDA	(17,9)	(10,0)	(24,9)	9,7
<i>Margin pro forma EBITDA sobre ingresos por ventas PoC</i>	<i>(47%)</i>	<i>(17%)</i>	<i>(29%)</i>	<i>6%</i>

Balance Consolidado

	\$ millones Jun 30, 2012	\$ millones Dic 31, 2011	\$ millones Dic 31, 2010
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	54,3	77,0	178,0
Créditos por ventas	5,4	8,6	-
Otros créditos	113,0	108,8	24,1
Inventarios	997,8	824,7	509,0
Total del activo corriente	1.170,5	1.019,0	711,1
Activo no corriente			
Activos por impuestos	68,4	43,6	19,2
Propiedades, planta y equipo	5,4	3,4	1,9
Activos intangibles	0,8	0,8	0,2
Plusvalía	139,0	143,5	133,0
Otros créditos	1,3	1,0	0,4
Total del activo no corriente	214,9	192,2	154,7
Total del activo	1.385,4	1.211,3	865,8
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	123,5	91,0	22,9
Préstamos	75,1	30,7	0,7
Beneficios a los empleados	0,9	2,1	0,8
Pasivos por impuestos corrientes	3,8	4,3	3,8
Otras cargas fiscales	2,8	2,7	3,0
Anticipos de clientes	673,1	466,4	227,3
Otras cuentas por pagar	3,1	25,2	-
Total del pasivo corriente	882,2	622,5	258,5
Pasivos no corrientes			
Préstamos	-	33,5	12,0
Otras cargas fiscales	0,3	0,4	0,4
Pasivos por impuestos diferidos	76,3	81,1	63,0
Total del pasivo no corriente	76,6	115,0	75,4
Total del pasivo	958,8	737,5	333,9
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	405,4	445,4	498,5
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	21,2	28,4	33,4
Total del patrimonio neto	426,6	473,8	531,9
Total del patrimonio neto y del pasivo	1.385,4	1.211,3	865,8

Estado de Flujo y Aplicación de Fondos Consolidado

	\$ millones	\$ millones
	Jun 30, 2012	Jun 30, 2011
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	77,0	178,0
Efectivo al cierre del ejercicio	54,3	132,3
Cambios neto del efectivo	(22,7)	(45,6)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(47,2)	(19,2)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades</i>		
Impuesto a las Ganancias	(24,7)	(3,6)
Depreciación de bienes de uso	0,9	2,1
Perdidas por deterioro	4,5	-
Amortización de activos intangibles	0,2	0,0
Resultado por venta de acciones	-	-
Diferencia de cambio	22,6	(0,1)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>		
Cambios en créditos por ventas	3,4	(0,4)
Cambios en otros créditos	(3,4)	(49,9)
Cambios en inventario	(173,2)	(209,1)
Cambios en activos por impuestos	(0,1)	(4,8)
Cambios en deudas comerciales	31,1	53,5
Cambios en beneficios a los empleados	(1,3)	0,1
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	(9,2)	17,8
Cambios en otras cargas fiscales	(0,0)	(0,2)
Cambios en anticipos de clientes	182,8	123,3
Cambios en otras cuentas por pagar	(21,4)	71,1
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	3,8	3,2
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(30,8)	(16,3)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de activos intangibles	(0,2)	(0,3)
Pagos por compra de bienes de uso	(2,9)	(2,3)
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	-
Adquisición participación no controladora	-	(13,7)
Disminución variaciones no controladoras	-	(17,1)
Plusvalías por compras de participaciones	-	(10,6)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(3,2)	(44,0)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	9,4	14,6
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	9,4	14,6
Cambios neto del efectivo	(24,6)	(45,7)
Efectos de la variación del tipo de cambio	1,9	0,1
Cambio total del efectivo	(22,7)	(45,6)

Apéndice: Resumen de Proyectos

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Venice ⁽¹⁾	Proyecto FACA	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	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	Rosario, Santa Fe	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Alto/Medio-Alto	Medio-Alto / Medio	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Urbanización	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2011	2009
Terreno (m2)	43.000	13.000	3.208	9.766	4.759	320.000	84.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.186	41.196	14.765	31.346	20.360	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 214.700	Aprox. 114.200	44.500
Unidades vendibles	453	152	210	500	298	Lotes unifamiliares: aprox 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.610	Aprox. 1.772	281
Otras unidades vendibles	Cocheras: 570 Guarderías náuticas: 96	Cocheras: 400	Cocheras residenciales: 195 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 502	Cocheras: 310	Cocheras: aprox 3.030 Guarderías náuticas and marinas: aprox. 182	Cocheras comerciales: 1.955	Cocheras: aprox. 374
VPV total estimado (M de \$)	432,5	796,3	245,3	366,2	257,7	Aprox, 2.640,0	Aprox, 1.500,0	US\$132,6
VPV lanzado al 30/06/12(M de \$)	432,5	796,3	245,3	198,4	257,7	242,6	-	US\$52,9
Superficie vendida al 30/06/12(m2)	44.139	25.032	8.064	5.945	3.135	3.966	-	4.672
% del total	85%	61%	55%	19%	15%	2%	-	10%
Unidades vendidas al 30/06/12	394	91	111	96	41	64	-	57

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Venice ⁽¹⁾	Proyecto FACA	Forum Puerto del Buceo
Otras unidades vendidas al 30/06/12	Cocheras: 452 Guarderías náuticas: 78	Cocheras: 174	Cocheras residenciales: 101 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 81	Cocheras residenciales: 29 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 57 Marinas: 2	-	Cocheras: 43
Ventas aseguradas al 30/06/12 (M de \$)	329 ,9	370 ,1	117 ,4	51 ,4	32 ,1	37 ,2	-	US\$17 ,5
% del total	76%	46%	48%	14%	12%	1%		13%
Ventas aseguradas durante 2012 (M de \$)	22,2	43,9	25,9	40,4	10,9	20,5	-	US\$12,4
Avance de construcción al 31/03/12 (ejecución del presupuesto monetario)	89%	48%	-	20%	-	-	-	-
Etapas	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	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,