

Contacto RI

Rafael Soto, CFA
CFO y Responsable de Relaciones
con el Mercado
rafaelsoto@tglt.com
+54-11-5237-0222

Nicolás Piqueras
Analista
nicolaspiqueras@tglt.com
+54-11-4890-5416

Sitio RI
www.tglt.com/ir

Conference Call

11 de Noviembre, 2015

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 0-800-666-0273
Int'l: +1-678-374-4056
Conference ID #: 63158373
Replay: +1 (404) 537-3406

Buenos Aires, 11 de noviembre de 2015 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; BM&FBOVESPA: TGLT32; USOTC: TGLTY) informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 30 de septiembre de 2015. 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:

■ Ventas aseguradas

Ventas aseguradas por \$209,6 millones en el trimestre, +15% vs 3T'14, con 78 unidades vendidas, +18% respecto al mismo período del año anterior. Sólida performance de ventas Forum Puerto del Buceo y Venice, con 23 y 19 unidades respectivamente en el trimestre, casi duplicando lo vendido en 3T'14. En los nueve meses, las ventas aseguradas fueron de \$596,9 millones con 240 unidades, +40% por encima de 9M'14.

■ Resultado Bruto

Se registraron \$45,3 millones de resultado bruto en el 3T'15, +73% vs 3T'14, impulsado principalmente por las entregas de Torre DOS de Forum Alcorta y Astor Palermo. En el acumulado anual, el resultado bruto alcanzó los \$141,7 millones, +144% vs mismo período del año anterior.

El margen bruto esperado para todos los proyectos se encuentra en 32% excluyendo intereses capitalizados.

■ Resultado Neto

Resultado neto de \$3,9 millones en 3T'15, afectado por una pérdida financiera de \$20,8 millones proveniente mayormente de intereses financieros relacionados con Forum Alcorta y Astor Palermo, y diferencias de tipo de cambio mayormente originadas en la consolidación de nuestra subsidiaria uruguaya.

■ Caja

El saldo de caja al final del período es de \$108,1 millones (+\$26,5 millones vs. 2T'15), impulsado por un flujo operativo de \$49,5 millones en el trimestre. La deuda neta se redujo en \$43,7 millones en el 3T'15.

■ Cancelación del Programa de BDRs

El pasado 29 de septiembre, TGLT anunció la cancelación de su programa de Brazilian Depositary Receipts debido a la baja liquidez y la falta de apetito de los inversores.

Tabla de contenidos

Eventos recientes	3
Desempeño Operativo	4
Desempeño financiero	7
Proyectos	10
Estados contables	14
Evolución de la acción y principales accionistas	17

Eventos recientes

Aprobación de la emisión de Obligaciones Negociables Clases X y XI por un monto de hasta \$200 millones

El día 7 de agosto, el Directorio de TGLT resolvió la aprobación de la emisión de obligaciones negociables simples bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables de la Sociedad autorizado por la Comisión Nacional de Valores ("CNV") bajo la Resolución N° 16.853 del 12 de julio de 2012.

Las obligaciones negociables a emitirse serían las Clases X y XI, que se emitirían por un monto conjunto e indistinto de \$120 millones, ampliable hasta un monto máximo conjunto e indistinto \$200 millones. Actualmente, la empresa se encuentra a la espera de las condiciones de mercado para emitir los títulos.

Cancelación del programa de BDR

El día 29 de septiembre, TGLT anunció que iniciaría el proceso de 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 (Comissão de Valores Mobiliários o "CVM"), y la cancelación de la negociación de los BDRs en el panel general de BM&FBOVESPA S.A. (la "Cancelación").

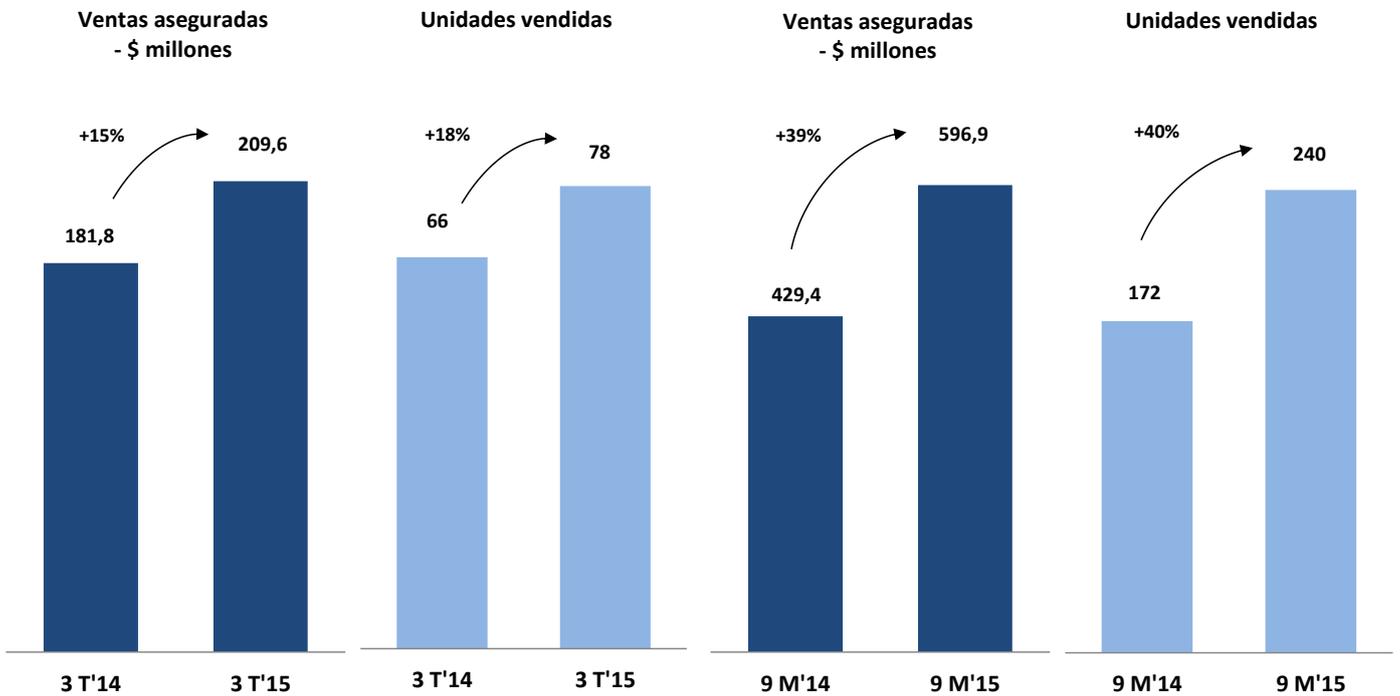
Asimismo, la compañía informó que desde ese día, y como consecuencia de la Cancelación, Itaú Unibanco S.A., la institución a cargo de la custodia de los BDRs en Brasil, dejará de realizar conversiones de acciones ordinarias a BDRs (asimismo se dejarán de convertir ADRs en BDRs) y, por lo tanto los libros estarán cerrados a nuevas emisiones de BDRs.

Desempeño Operativo

Ventas aseguradas

Las ventas aseguradas del período alcanzaron los \$209,6 millones, +15% vs mismo período el año anterior, con 78 unidades vendidas, +18% vs 3T'14. Las ventas sumaron \$596,9 millones en los nueve meses, +39% vs 9M'14 – 240 unidades vendidas, 40% por encima del mismo período del año anterior.

Sólida performance de ventas en Forum Puerto del Buceo y Venice, con 23 y 19 unidades vendidas en el trimestre respectivamente.



Información operativa adicional

En esta sección se presenta información detallada sobre ventas, cobranzas, costos de construcción y márgenes brutos esperados de todos nuestros proyectos. Cifras en millones de pesos, a menos que se indique lo contrario. Igual que en informes pasados, presentamos inventario y CMV neto de intereses capitalizados. Bajo NIIF, los costos financieros directamente relacionados a la construcción de los proyectos son capitalizados y enviados a resultados a través del CMV, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA.

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	MPN	FAF	MDV	Otros	TOTAL
VENTAS											
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS											
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	3	23	8	12	19	10	-	3	-	78
En el trimestre terminado el 30.09.2014	1	1	8	6	27	7	16	-	-	-	66
Acumulado al 30.09.2015	452	140	208	204	240	261	259	-	14	-	1.778
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	91%	61%	97%	81%	56%	61%	-	4%	-	63%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)											
(2.a) Valor total lanzado	432,4	1.197,4	1.389,9	396,0	598,3	936,5	705,3	-	649,5	-	6.305,3
(2.b) Valor total proyecto	432,4	1.197,4	1.389,9	396,0	598,3	7.934,6	2.164,3	2.144,1	649,5	-	16.906,5
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	12%	33%	-	100%	-	37%
(3) VENTAS ASEGURADAS											
En el trimestre terminado el 30.09.2015	-	49,8	37,9	24,3	34,0	42,2	16,0	-	5,3	-	209,6
En el trimestre terminado el 30.09.2014	0,8	8,1	71,9	20,5	47,4	14,5	18,5	-	-	-	181,8
En los 9 meses terminados el 30.09.2015	2,5	129,3	136,6	41,8	92,5	129,6	44,3	-	20,4	-	596,9
En los 9 meses terminados el 30.09.2014	9,6	81,2	116,0	38,7	69,9	55,3	58,7	-	-	-	429,4
Acumulado al 30.09.2015	432,4	907,0	808,5	352,0	364,4	420,5	325,2	-	26,5	-	3.636,5
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	76%	58%	89%	61%	45%	46%	-	4%	-	58%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES											
En el trimestre terminado el 30.09.2015	(4,4)	30,4	70,6	(156,4)	46,3	39,9	5,2	-	1,1	-	32,9
En el trimestre terminado el 30.09.2014	(35,8)	16,6	44,3	26,7	44,6	22,1	5,8	-	-	-	124,3
En los 9 meses terminados el 30.09.2015	(25,2)	(154,7)	181,3	(152,2)	121,6	100,9	22,1	-	3,8	-	97,7
En los 9 meses terminados el 30.09.2014	(90,2)	68,3	42,6	194,5	42,7	32,8	-	-	-	-	290,6
Acumulado al 30.09.2015	9,2	338,2	622,5	114,3	276,3	237,4	111,3	-	3,8	226,5 (1)	1.939,4
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS											
En el trimestre terminado el 30.09.2015	4,9	63,0	-	196,5	-	-	-	-	-	3,0	267,4
En el trimestre terminado el 30.09.2014	47,8	17,4	-	-	-	-	-	-	-	1,8	67,0
En los 9 meses terminados el 30.09.2015	35,5	367,3	-	231,2	-	-	-	-	-	8,3	642,3
En los 9 meses terminados el 30.09.2014	200,9	75,5	-	4,9	12,7	-	-	-	-	6,3	300,3
Acumulado al 30.09.2015	416,6	556,7	-	236,1	12,7	-	-	-	-	-	1.222,0
(6) CRÉDITOS POR VENTAS											
Acumulado al 30.09.2015	2,7	32,0	-	1,6	-	-	-	-	-	-	36,3
SALDO A COBRAR											
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	9,3	44,1	186,0	3,3	75,5	183,1	213,9	-	22,7	-	737,9
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	9,3	334,4	767,4	47,3	309,3	699,1	594,0	-	645,8	-	3.406,6

(1) Incluye el canje de Astor Caballito y el ajuste a valor de mercado de las ventas por canje de tierra de Astor Palermo.

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	MPN	FAF	MDV	Otros	TOTAL
INVENTARIO											
(7) INVENTARIO											
Variación al 30.09.2015 (trimestral)	(1,2)	0,7	78,6	(160,5)	48,7	44,2	2,9	3,0	1,0	0,9	18,3
Variación al 30.09.2015 (9 meses)	(33,3)	(123,3)	172,5	(188,9)	113,7	109,5	(0,2)	16,9	3,1	46,5	116,5
Acumulado al 30.09.2014	48,2	612,1	414,5	326,8	135,9	200,3	144,4	118,3	-	146,5 (1)	2.147,1
Acumulado al 30.06.2015	12,1	467,1	544,2	293,8	235,9	292,5	167,1	134,1	58,2	303,6 (1)	2.508,5
Acumulado al 30.09.2015	10,9	467,8	622,8	133,3	284,6	336,6	170,0	137,1	59,2	304,5 (1)	2.526,8
Acumulado al 30.09.2015 (neto de intereses)	10,5	413,9	622,8	113,8	242,9	333,4	170,0	137,1	59,2	304,5 (1)	2.408,0
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA											
En el trimestre terminado el 30.09.2015	2,8	47,3	-	171,3	-	-	-	-	-	0,8	222,2
En el trimestre terminado el 30.09.2014	26,4	13,9	-	-	-	-	-	-	-	0,5	40,9
En los 9 meses terminados el 30.09.2015	29,9	268,7	-	200,1	-	-	-	-	-	1,8	500,6
En los 9 meses terminados el 30.09.2014	182,9	38,4	-	3,2	16,3	-	-	-	-	1,6	242,3
Acumulado al 30.09.2015	505,3	396,7	-	204,2	16,3	-	-	-	-	-	1.122,5
Acumulado al 30.09.2015 (neto de intereses)	486,6	351,0	-	174,2	13,9	-	-	-	-	-	1.025,8
(9) PRESUPUESTO DE OBRA											
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	516,2	880,4	1.105,8	344,1	479,1	627,9	557,3	-	505,5	-	5.016,4
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	497,1	785,2	1.095,5	294,5	429,6	613,7	557,3	-	505,5	-	4.778,5
(9.c) Presupuesto total de obra	516,2	880,4	1.105,8	344,1	479,1	4.578,5	1.710,1	1.703,6	505,5	-	11.823,5
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	497,1	785,2	1.095,5	294,5	429,6	4.483,5	1.710,1	1.703,6	505,5	-	11.504,8
PRESUPUESTO A EJECUTAR											
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	-	15,9	483,0	6,6	178,3	291,2	500,6	-	446,4	-	1.921,9
Sobre total obra = (9.c - 8 - 7)	-	15,9	483,0	6,6	178,3	4.241,9	1.540,1	1.566,5	446,4	-	8.478,6
MARGEN BRUTO ESPERADO											
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(83,8)	316,9	284,1	51,9	119,2	308,6	148,0	-	144,0	-	1.288,9
Porcentaje de VPV lanzado	(19,4%)	26,5%	20,4%	13,1%	19,9%	33,0%	21,0%	-	22,2%	-	20% (2)
Total proyecto (2.b - 9.c)	(83,8)	316,9	284,1	51,9	119,2	3.356,0	454,2	440,5	144,0	-	5.082,9
Porcentaje de VPV total	(19,4%)	26,5%	20,4%	13,1%	19,9%	42,3%	21,0%	20,5%	22,2%	-	30% (3)
MARGEN BRUTO ESPERADO (excluyendo intereses)											
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(64,6)	412,1	294,4	101,5	168,7	322,8	148,0	-	144,0	-	1.526,8
Porcentaje de VPV lanzado	(14,9%)	34,4%	21,2%	25,6%	28,2%	34,5%	21,0%	-	22,2%	-	24%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(64,6)	412,1	294,4	101,5	168,7	3.451,0	454,2	440,5	144,0	-	5.401,7
Porcentaje de VPV total	(14,9%)	34,4%	21,2%	25,6%	28,2%	43,5%	21,0%	20,5%	22,2%	-	32%

(1) Incluye Astor Caballito, el ajuste a valor de mercado de las ventas por canje de Astor Palermo y el terreno sobre Av. Monroe desde diciembre 2014.

(2) 23,4% excluyendo Forum Puerto Norte.

(3) 31,4% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

Se registraron \$45,3 millones de resultado bruto en el trimestre, +73% respecto al año anterior, impulsado por las entregas de la Torre DOS de Forum Alcorta y Astor Palermo. En lo que va del año, el resultado bruto fue de \$141,7 millones, +144% vs el año anterior.

Como se mencionó en la sección anterior, estamos presentando CMV neto de intereses activados. Al ajustar por este efecto, el resultado bruto asciende a \$203,1 millones en 9M'15, mostrando un margen del 32%, +900pbs contra el mismo período del 2014.

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”, el resultado bruto registrado se encuentra altamente influenciado por el desempeño de este proyecto, y no refleja en su totalidad la rentabilidad de la Compañía o de sus proyectos en marcha.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Resultado bruto				
Ingresos por ventas	267,4	67,0	642,3	300,3
Forum Puerto Norte	4,9	47,8	35,5	200,9
Forum Alcorta	63,0	17,4	367,3	75,5
Astor Palermo	196,5	-	231,2	4,9
Otro	3,0	1,8	8,3	19,0
Costo de mercadería vendida	(222,2)	(40,9)	(500,6)	(242,3)
Forum Puerto Norte	(2,8)	(26,4)	(29,9)	(182,9)
Forum Alcorta	(47,3)	(13,9)	(268,7)	(38,4)
Astor Palermo	(171,3)	-	(200,1)	(3,2)
Otro	(0,8)	(0,5)	(1,8)	(17,9)
Resultado bruto	45,3	26,2	141,7	58,0
Forum Puerto Norte	2,0	21,4	5,6	18,1
Forum Alcorta	15,8	3,5	98,6	37,1
Astor Palermo	25,2	-	31,1	1,7
Otro	2,2	1,3	6,5	1,1
<i>Margen bruto</i>	<i>17%</i>	<i>39%</i>	<i>22%</i>	<i>19%</i>
(+) Intereses activados	30,7	2,6	61,4	11,7
Resultado bruto ajustado	75,9	28,7	203,1	69,7
<i>Margen bruto ajustado</i>	<i>28%</i>	<i>43%</i>	<i>32%</i>	<i>23%</i>

Gastos operativos

Los gastos operativos *ajustados* (excluyendo el impacto del impuesto a los ingresos brutos) crecieron 37% vs 3T'14, mientras que en el período de nueve meses sumaron \$80,6 millones, +32% vs 9M'14. Como porcentaje de las ventas contratadas, los gastos operativos ajustados se redujeron en 100pbs en 9M'15 comparado con el mismo período de 2014, impulsado por una mejor performance de venta.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Gastos operativos				
Gastos de comercialización	(17,3)	(10,5)	(43,6)	(32,1)
Gastos de administración	(23,3)	(18,4)	(62,4)	(42,7)
Gastos operativos	(40,6)	(28,8)	(106,0)	(74,9)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	6,6	3,9	25,4	14,0
Gastos operativos ajustados	(34,0)	(24,9)	(80,6)	(60,9)
<i>Gastos operativos ajustados / Ventas aseguradas</i>	<i>16%</i>	<i>14%</i>	<i>13%</i>	<i>14%</i>

Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue negativo por \$20,7 millones en el trimestre, explicado principalmente por \$20,8 millones de *gastos financieros*, asociados a pagos de intereses en Fórum Alcorta y Astor Palermo (que dejaron de ser activados en el inventario a medida que los proyectos fueron terminados). Asimismo, el resultado negativo en *Diferencias de cambio* se dio por el impacto de la devaluación del peso argentino respecto al dólar en la consolidación de la subsidiaria uruguaya que desarrolla el proyecto Forum Puerto del Buceo. Adicionalmente, nuestros instrumentos de cobertura contra la inflación en dólares en Uruguay generó un *mark-to-market* negativo, ya que la tasa de depreciación del peso uruguayo en el período continuó siendo inferior a la inflación. A pesar de esto, destacamos que la pérdida financiera en la cobertura fue contrarrestada por una mejora operativa en el proyecto.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Resultado financiero				
Diferencia de cambio	(9,4)	(8,4)	(30,3)	(44,6)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	14,9	21,6	39,2	47,6
Egresos sobre diferencias cambiarias	(24,2)	(29,9)	(69,5)	(92,2)
Ingresos financieros	14,9	45,6	47,2	111,2
Intereses	2,1	0,3	3,2	7,6
Resultado tenencia inversiones transitorias	0,8	27,7	2,9	30,3
Resultado venta inversiones transitorias	7,4	12,3	22,5	19,6
Recupero de la provisión	-	0,0	-	38,9
Resultado generado por instrumentos financieros	4,5	5,3	18,6	14,8
Costos financieros	(20,8)	(11,5)	(39,2)	(32,2)
Intereses	(20,8)	(11,5)	(39,2)	(32,2)
Otras partidas financieras	(5,4)	(2,8)	(14,3)	(8,6)
Gastos bancarios	(0,7)	(0,7)	(1,8)	(1,9)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(3,6)	(2,1)	(8,7)	(6,5)
Otros créditos incobrables	(1,1)	-	(3,8)	(0,2)
Total Resultado financiero	(20,7)	22,8	(36,6)	25,9

Resultado neto

El resultado antes de impuestos para el 3T'15 fue una pérdida de \$16,4 millones, luego del impacto negativo del resultado financiero explicado anteriormente. El impuesto a las ganancias fue de \$21,8 millones positivo, como resultado de un impacto extraordinario que surge por un cambio de criterio en términos impositivos en Uruguay, relacionado con el impacto de las diferencias de tipo de cambio aplicadas a los anticipos de clientes en dólares en Forum Puerto del Buceo. El resultado del período fue de \$5,4 millones y el resultado integral total del período fue de \$3,9 millones.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Resultado integral del ejercicio				
Resultado antes de impuestos	(16,4)	19,9	(2,0)	10,0
Impuesto a las ganancias	21,8 (*)	(15,2)	3,1 (*)	(6,2)
Resultado del período	5,4	4,7	1,0	3,8
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(1,5)	(0,7)	(3,2)	(0,5)
Resultado integral Total del período	3,9	4,0	(2,1)	3,2

(*) Ajuste extraordinario por un cambio de criterio en las diferencias transitorias de tipo de cambio provenientes de los Anticipos de Clientes en dólares de TGLT Uruguay (nuestra subsidiaria uruguaya).

Flujo de caja, liquidez y deuda

El saldo de caja al final del período fue de \$108,1 millones, +\$26,5 millones en el trimestre y +\$53,4 millones en lo que va del año.

El flujo de caja operativo fue de \$49,4 millones en el trimestre. La deuda neta se redujo en \$43,7 millones gracias al repago parcial de los préstamos a la construcción de Forum Alcorta.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del período	81,6	157,2	54,7	119,9
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	49,4	(7,3)	40,0	(66,3)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(2,2)	(0,5)	(3,0)	(3,8)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	(20,7)	(8,5)	16,5	91,1
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período	187,0 (*)	140,9	187,0 (*)	140,9
En AR\$	96,6	114,0	96,6	114,0
En US\$	11,5	26,9	11,5	26,9
Otros instrumentos financieros en US\$ (**)	78,9	-	78,9	-
Deuda	(461,4)	(378,2)	(461,4)	(378,2)
En AR\$	(301,6)	(227,1)	(301,6)	(227,1)
En US\$	(159,8)	(151,2)	(159,8)	(151,2)
Efectivo Neto	(274,4)	(237,4)	(274,4)	(237,4)
En AR\$	(205,0)	(113,1)	(205,0)	(113,1)
En US\$	(69,4)	(124,3)	(69,4)	(124,3)

(*) Excluye \$1,9 millones de depósitos de plazo fijo denominados en USD incluidos en el cierre de caja mostrado en el balance en cumplimiento con la norma NIIF IAS 7.

(**) Garantías de deuda en TGLT Uruguay.

Proyectos



Forum Alcorta

- Finalizada la construcción de las Torres UNO y DOS. A la fecha, el 92% de las unidades de la Torre UNO y el 48% de la Torre DOS han sido entregados.
- Avanza rápidamente la construcción del edificio BARRA, con inicio de entregas previsto para comienzos de 1T'16.
- El precio de lista promedio del stock remanente es de \$90.000 por m2.
- A septiembre de 2015, el 93% de los metros cuadrados se encuentran vendidos, con sólo 14 unidades en stock. VPV de \$1.197,4M y margen bruto esperado del 34% (neto de intereses).



Astor Palermo

- Se entregaron 107 unidades en 3T'15 (133 unidades a la fecha, 65% del total vendido). La entrega continuará durante el 4T'15.
- Los precios continúan en niveles récord con un promedio de \$70.000 por m2.
- A septiembre de 2015, 204 unidades fueron vendidas (97% del producto total). VPV de \$396M, con un margen bruto esperado de 26% (neto de intereses).



Astor Núñez

- La construcción de la torre avanza de acuerdo al plan de obra. Finalizada la estructura de hormigón, se continúa con los trabajos de albañilería, que ya se encuentran por el piso 28.
- Durante el 3T'15 se vendieron 12 unidades. Precio de lista promedio se encuentra por sobre los \$45.000 por m2.
- A septiembre de 2015 se han vendido 240 unidades (81% del proyecto total). VPV de \$598M y margen bruto esperado del 28% (neto de intereses).



Venice

- Se obtuvieron los permisos para la conexión de agua y gas. La empresa de electricidad comenzó los trabajos para la conexión externa.
- La construcción avanza acorde a lo planificado. La estructura de Goletas 1 se encuentra en el piso 8, mientras que Cruceros 1, Balandras 1 y 3 en el piso 4, y Falúas a nivel de subsuelo.
- Sólido nivel de ventas en el 3T'15 con 19 unidades vendidas, posicionándose como nuestro segundo mejor proyecto en ventas.
- A septiembre de 2015, 261 unidades y 129 amarras y guarderías náuticas fueron vendidas. VPV de \$7.935M y margen bruto esperado de 35% en la primera etapa. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



Metra Puerto Norte

- La fase de diseño del proyecto fue finalizada y el proceso de licitación para el contratista principal se encuentra en curso. Estimamos que se comenzará con los trabajos de excavación en noviembre mientras que la construcción empezaría en enero 2016.
- A septiembre de 2015, 259 unidades fueron vendidas. VPV lanzado de \$705M, con un margen bruto esperado de 21% en la primera etapa.



FACA Foster

- Estamos preparando el pre-lanzamiento del primer grupo de edificios diseñados por Foster+Partner para finales del 4T'15, y el lanzamiento oficial para el 1T'16. La Fase 1 combinará oficinas y unidades residenciales orientadas al segmento de mayores ingresos de Rosario.
- Actualmente se está trabajando con las empresas de servicios públicos en la obtención de las factibilidades.
- VPV del proyecto de \$2.144M y un margen bruto esperado de 21%.



Forum Puerto del Buceo

- Las obras de hormigonado se encuentran terminadas en la Etapa 1, a la altura de los subsuelos en la etapa 2, y en el piso 4 en la Etapa 3. Las primeras entregas están previstas para el 2T'16.
- Sólido nivel de ventas en el trimestre con 23 unidades vendidas. Al 30 de septiembre de 2015, 208 unidades fueron vendidas. VPV de US\$148M y margen bruto esperado de 21%.



Astor Caballito

- Como ha sido mencionado anteriormente, la Cámara de Apelaciones de la Ciudad de Buenos Aires ordenó frenar temporariamente los trabajos de construcción. Creemos que la decisión no tiene sustento, dado que el proyecto ha obtenido todas las aprobaciones requeridas. TGLT está trabajando junto a sus asesores legales para levantar la medida y reanudar la construcción lo antes posible.



Metra Devoto

- El proyecto ha sido rediseñado y se encuentra actualmente en el proceso de obtención de permisos municipales. El lanzamiento comercial al público general ha sido reprogramado para el 2T'16.
- Metra Devoto apunta al sector de ingresos medios en los alrededores del proyecto, con un esquema de pagos accesible que incluye financiación a 9 años.
- VPV total de \$650 millones y margen bruto esperado de 22%.

Project summary

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	ASTOR PALERMO	ASTOR CABALLITO	ASTOR NÚÑEZ	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	FORUM PUERTO DEL BUCEO	METRA DEVOTO
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	Rosario, Santa Fe	Montevideo, Uruguay	Monte Castro, Buenos Aires
Segmento	Alto/Medio- Alto	Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Alto/Medio- Alto	Medio	Alto/Medio- Alto	Alto	Medio
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar
Características	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero	Costero	Urbano
Año de adquisición	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2011	2011	2011	2014
Terreno (m2)	43.000	13.000	3.208	9.766	4.759	320.000	46.173	37.827	10.765	6.228
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	14.763	31.114	20.368	Lotes: 22.200 Viviendas y comercial: 208.676	68.613	63.629	48.185	19.392
Unidades vendibles	452	154	210	500	298	Lotes: 24 Viviendas y comercial: 2.600	1299	491	339	362
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 398	Cocheras: Res.:195 Com.:171	Cocheras: 502	Cocheras: 294	Cocheras: 2.991 Guarderías náuticas y marinas:609	Cocheras: 881	Cocheras: 836	Cocheras: 406	Cocheras: 217
VPV total estimado (\$M)	432,4	1.197,4	396,0	574,2	598,3	Aprox. 7.934,6	2.164,3	2.144,1	US\$ 147,5	649,5
VPV lanzado al 30 de septiembre, 2015 (\$M)	432,4	1.197,4	396,0	311,1	598,3	936,5	705,3	-	US\$ 147,5	649,5
Superficie vendida al 30/09/15 (m2)	52.639	36.957	14.325	5.750	15.868	18.495	13.154	-	30.161	874
% del total lanzado	100%	93%	97%	33%	78%	54%	58%	-	63%	5%
Unidades vendidas al 30/09/15	452	140	204	95	240	261	259	-	208	14
% del total lanzado	100%	91%	97%	33%	81%	56%	61%	-	61%	4%
Otras unidades vendidas al 30/09/15	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 315	Cocheras: Res:174 Com:171	Cocheras: 79	Cocheras: Res:151 Com:20	Cocheras: 244 Guarderías náuticas y marinas: 129	Cocheras 123	-	Cocheras: 185	Cocheras: 9
Ventas aseguradas al 30/09/15 (\$M)	432,4	907,0	352,0	62,0	364,4	420,5	325,2	-	US\$ 85,8	26,5
% del total lanzado	100%	76%	89%	20%	61%	45%	46%	-	58%	4%
Ventas aseguradas durante 2015 (\$M)	2,5	129,3	41,8	-	92,5	129,6	44,3	-	US\$ 14,5	20,4
Avance de construcción al 30/09/15 (ejecución del presupuesto monetario. excl. Terreno)	100%	93%	98%	3%	55%	4%	-	-	33%	-
Avance de construcción al 30/09/15 (ejecución del presupuesto monetario. incl. Terreno)	100%	94%	98%	20%	60%	5%	-	-	50%	-
Stage	Entrega	Construcción y Entrega	Entrega	Construcción suspendida por medida cautelar	Construcción	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Ingresos ordinarios	267,4	67,0	642,3	300,3
Costo de mercadería vendida	(222,2)	(40,9)	(500,6)	(242,3)
Resultado bruto	45,3	26,2	141,7	58,0
Gastos de comercialización	(17,3)	(10,5)	(43,6)	(32,1)
Gastos de administración	(23,3)	(18,4)	(62,4)	(42,7)
Resultado operativo	4,7	(2,7)	35,7	(16,9)
Resultado Financiero	(20,7)	22,8	(36,6)	25,9
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,3)
Otros ingresos y egresos, netos	(0,3)	(0,1)	(0,8)	1,4
Resultado antes de impuestos	(16,4)	19,9	(2,0)	10,0
Impuesto a las ganancias	21,8	(15,2)	3,1	(6,2)
Resultado del período	5,4	4,7	1,0	3,8
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(1,5)	(0,7)	(3,2)	(0,5)
Resultado integral Total del período	3,9	4,0	(2,1)	3,2
Resultado atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	6,5	5,3	1,4	1,1
Participaciones no controladoras	(1,1)	(0,6)	(0,4)	2,7
Resultado integral total del período atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	5,0	4,6	(1,7)	0,6
Participaciones no controladoras	(1,1)	(0,6)	(0,4)	2,7
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Básico	0,08	0,07	0,01	0,05
Diluido	0,08	0,07	0,01	0,05

Estado de situación patrimonial

	\$ M	\$ M	\$ M
	Sep 30, 2015	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	110,0 (*)	56,4	121,1
Otros activos financieros	78,9	-	-
Instrumentos financieros	-	4,1	-
Créditos por ventas	36,3	18,0	9,5
Otros créditos	229,6	204,8	114,5
Créditos con partes relacionadas	8,4	11,1	7,7
Inventarios	2.526,8	2.410,3	1.869,6
Total del activo corriente	2.989,9	2.704,7	2.122,4
Activo no corriente			
Otros créditos	1,1	2,1	11,4
Créditos con partes relacionadas	-	-	0,7
Propiedades, planta y equipo	9,7	9,4	8,4
Activos intangibles	1,3	1,0	1,0
Activos por impuestos	291,5	316,2	212,9
Plusvalía	111,4	111,4	111,4
Total del activo no corriente	415,1	440,1	345,9
Total del activo	3.405,0	3.144,8	2.468,3
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	343,5	245,2	222,8
Préstamos	402,7	282,8	183,1
Instrumentos financieros	11,7	6,2	1,1
Beneficios a los empleados	8,6	11,4	6,3
Pasivos por impuestos corrientes	5,7	5,9	7,5
Otras cargas fiscales	29,2	10,1	6,3
Saldos con partes relacionadas	299,7	292,9	241,9
Anticipos de clientes	1.685,2	1.593,6	1.210,0
Otras cuentas por pagar	8,9	6,4	3,4
Total del pasivo corriente	2.795,1	2.454,4	1.882,4
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	6,1	9,6	-
Préstamos	58,7	92,9	116,8
Otras cargas fiscales	0,9	0,1	0,2
Otras cuentas por pagar	33,9	36,8	-
Pasivos por impuestos diferidos	228,9	267,5	166,9
Total del pasivo no corriente	328,4	406,9	283,9
Total del pasivo	3.123,6	2.861,3	2.166,2
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	236,3	238,0	262,9
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	45,1	45,5	39,2
Total del patrimonio neto	281,4	283,6	302,1
Total del patrimonio neto y del pasivo	3.405,0	3.144,8	2.468,3

(*) Incluye \$1,9M en plazos fijos denominados en US\$ con plazo mayor a 90 días.

Estado de flujo de efectivo consolidado

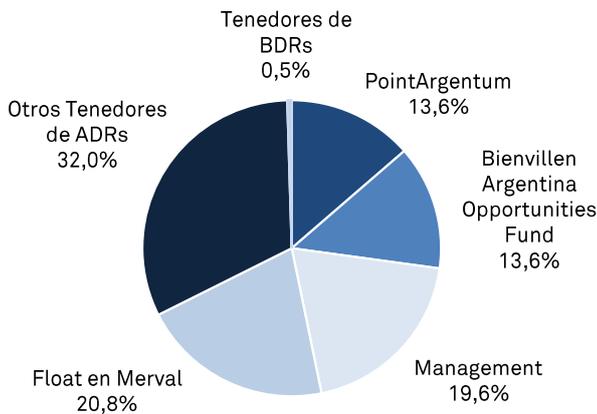
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'15	3 T'14	9 M'15	9 M'14
Variaciones del efectivo				
Efectivo al inicio del ejercicio	81,6	157,2	54,7	119,9
Efectivo al cierre del ejercicio	108,1	140,9	108,1	140,9
Cambios neto del efectivo	26,5	(16,3)	53,4	21,0
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	5,4	4,7	1,0	3,8
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas				
Impuesto a las Ganancias	(21,8)	15,2	(3,1)	6,2
Depreciación de bienes de uso	1,3	0,7	2,3	2,6
Amortización de activos intangibles	0,1	0,1	0,3	0,3
Recupero de la provisión		(0,0)		(38,9)
Diferencia de cambio	(1,5)	(0,7)	(3,2)	(0,5)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	(0,1)	(0,3)	(0,2)	(0,3)
Cambios en activos y pasivos operativos				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,1)	(0,0)	(0,2)	(0,4)
Cambios en créditos por ventas	5,5	13,4	(18,3)	(21,8)
Cambios en otros créditos	(6,6)	(26,8)	(23,8)	(61,5)
Cambios en créditos con partes relacionadas	0,8	(0,4)	2,7	(4,1)
Cambios en inventario	(18,3)	(155,6)	(116,5)	(277,5)
Cambios en activos por impuestos	10,5	(14,1)	24,7	(86,1)
Cambios en deudas comerciales	39,6	19,4	94,9	35,9
Cambios en beneficios a los empleados	1,8	0,6	(2,8)	(2,2)
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	(38,4)	13,1	(46,9)	83,6
Cambios en otras cargas fiscales	34,1	(0,6)	22,9	(1,4)
Cambios en deudas con partes relacionadas	2,9	(10,6)	6,8	(26,9)
Cambios en anticipos de clientes	30,2	135,0	91,6	332,5
Cambios en otras cuentas por pagar	1,5	2,3	(0,4)	1,0
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	2,4	(2,8)	8,1	(10,5)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	49,4	(7,3)	40,0	(66,3)
Actividades de inversión				
Pagos por compras de activos intangibles	(0,3)	(0,0)	(0,6)	(0,2)
Pagos por compra de bienes de uso	0,5	(0,5)	-	(3,6)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	(2,5)	-	(2,5)	0,0
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2,2)	(0,5)	(3,0)	(3,8)
Actividades de financiación				
Aumento de préstamos	(17,1)	(0,7)	6,9	77,7
Aumentos en instrumentos financieros	(3,6)	(7,9)	9,6	13,3
Cambio Tenencia accionaria	0,0		0,0	
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(20,7)	(8,5)	16,5	91,1

Evolución de la acción y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró el trimestre en \$11 por acción, cotizando a \$16 a la fecha de este informe habiendo duplicado su valor desde finales de 2014. El volumen operado promedio por día mostró un aumento pronunciado con 3.011 acciones diarias durante el 9M'15 contra un promedio de 2.777 acciones por día desde el IPO y una presencia en el 37% de los días operados durante 2015 comparados con un 10% en 2014.



Hay 70.349.485 acciones circulantes, de las cuales 47% pertenecen al Management de TGLT, PointArgetum y Bienville.



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

Acerca de TGLT, TGLT S,A, (BCBA:TGLT, BM&FBOVESPA:TGLT32, 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. Los proyectos más importantes de TGLT se ubicaban en las ciudades de Buenos Aires, Tigre, Rosario y Montevideo (Uruguay). La compañía fue fundada en 2005 y tiene su sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.