

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

13 de noviembre de 2012

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. US EST
Argentina: 0-800-666-0273
Int'l: +1-678-374-4056
ID de la conferencia #: 55713765
Grabación: +1 (404) 537-3406

TGLT anuncia sus resultados para 3T'12

Buenos Aires, 12 de noviembre 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 septiembre 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

- A pesar del contexto actual, las ventas aseguradas crecieron 61% en 3T'12 vs. igual período en 2011. Las ventas, en el acumulado anual, totalizan \$324M o 273 unidades, marcando un incremento del 13% (32% excluyendo ventas por canje de tierra)
- Precios promedio de venta en el trimestre crecieron 26% contra el año pasado, impulsados por aumentos en las listas de precios y pesificación de los precios de venta, parcialmente compensados por cambios de mix (dado que comercializamos una mayor proporción de productos marca Astor, con precios menores a los de Forum)
- Gran aceptación de los esquemas de ventas denominadas totalmente en pesos. Los nuevos proyectos se están beneficiando con los ahorros que antes se destinaban a la compra de dólares
- Los lanzamientos para el 2012 cerrarán alrededor de US\$ 50 millones, en línea con nuestra estrategia más conservadora, comunicada nuestro último Informe de Resultados. Foco en la venta y construcción de los proyectos en curso, el lanzamiento de aquellos en el portafolio, y el fortalecimiento de nuestra estructura corporativa para hacer frente al crecimiento futuro
- Como anticipamos en el Informe de Resultados del 2T, en este trimestre colocamos exitosamente nuestra primera obligación negociable en el mercado de capitales local
- Lanzamiento comercial de Venice, con gran movimiento a pesar del contexto de volatilidad político-económica. Forum Puerto del Buceo será lanzado el 17 de noviembre
- La construcción y la venta de Astor Caballito han sido temporalmente interrumpidas debido a la medida cautelar interpuesta por los vecinos contra la Ciudad de Buenos Aires
- El reciente acuerdo con el principal contratista de Forum Puerto Norte ha impactado negativamente en nuestra performance financiera en el período

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

Destacados	1
Tabla de contenidos	2
Acontecimientos Recientes	3
Desempeño operativo	4
Status de los proyectos	7
Desempeño Financiero	9
Desempeño y Titularidad de las Acciones	12
Apéndice: Resumen de Proyectos	16

Acontecimientos Recientes

Lanzamiento comercial de Venice y Forum Puerto del Buceo

Luego de la finalización del proceso de aprobaciones, que culminó con la audiencia pública en la Ciudad de Tigre, TGLT lanzó Venice el 27 de octubre, con una agresiva campaña de medios y marketing. La respuesta inicial de los consumidores fue muy positiva, con un 10% de los visitantes al showroom realizando reservas en su primera visita.

El 17 de noviembre tendrá lugar nuestro principal lanzamiento del año: Forum Puerto del Buceo, en Montevideo. Con la apertura de nuestro showroom, Forum Puerto del Buceo será nuestro principal lanzamiento fuera de Argentina. El proyecto será dividido en tres etapas, dos de las cuales serán comercializadas a partir del 17 de noviembre.

La justicia suspendió los trabajos de obra en Astor Caballito

En septiembre de este año, una Cámara de Apelaciones de la Ciudad de Buenos Aires dictó ordenó una suspensión temporal de los trabajos de construcción en Astor Caballito, en el contexto de una demanda presentada por vecinos de Caballito contra la Ciudad de Buenos Aires en relación a las aprobaciones de construcción otorgadas a IRSA, dueño de la tierra en ese momento. Creemos que la demanda no tiene sustento, dado que el proyecto recibió todas las aprobaciones necesarias. TGLT está trabajando con asesores legales para obtener el levantamiento de la medida y reanudar la construcción lo más pronto posible.

Ultimas instancias en las negociaciones por el predio FACA

Continuamos trabajando en conjunto con la Ciudad de Rosario para obtener las aprobaciones necesarias para lanzar el proyecto FACA. Ciertas demoras en las aprobaciones muy probablemente pospondrán el lanzamiento para 2013.

Hemos finalizado la definición de la marca para la fase de segmento medio del proyecto. Con la marca "Metra" lanzaremos unidades bajo nuestro esquema de financiamiento cooperativo, que proveerá a segmentos de ingresos medios una alternativa de financiamiento sin alterar los flujos de fondos de TGLT. El primer emprendimiento Metra, como fue anticipado, será lanzado dentro del Masterplan de FACA, con un PSV de aproximadamente \$274M.

El concurso de arquitectura realizado para la primera fase de Metra fue ganado por Mc Cormack y Asociados. Ya está definido el diseño de producto, y los materiales de venta están listos para el lanzamiento comercial.

Rentabilidad en Forum Puerto Norte

A medida de que nos acercamos a las instancias finales del proyecto, y habiendo terminado las negociaciones con nuestro principal contratista en cuanto a los costos remanentes y las fechas finales de entrega, estamos reconociendo sobrecostos en el proyecto como resultado de factores anticipados en el pasado, a saber: i) la quiebra de un contratista importante (IGM) cuyos trabajos tardaron meses en ser reanudados a cargo de otro proveedor, demorándose las fechas de entrega previstas e incrementando en consecuencia nuestros costos; ii) costos imprevistos relacionados al reciclaje de los edificios antiguos dentro del proyecto y otros; iii) demoras en la construcción producto de una menor velocidad de venta que la anticipada, con el correspondiente incremento en costos derivados de la inflación y de los costos fijos asociados a la mayor estadía en el predio de nuestros contratistas.

Siguiendo las recomendaciones de las NIIF, estamos anticipando estos efectos y reconociendo proporcionalmente la pérdida en forma anticipada en nuestro Estado de Resultados. De este modo, el Costo de Ventas está incluyendo un deterioro de \$14,7M, que corresponde a las pérdidas anticipadas y a la quiebra de IGM, mientras que un adicional deterioro sobre el valor llave (intangibles activados cuando TGLT adquirió una posición controladora de Maltería del Puerto) está siendo reflejado dentro de Otros Gastos por \$27M.

Objetivo de lanzamientos

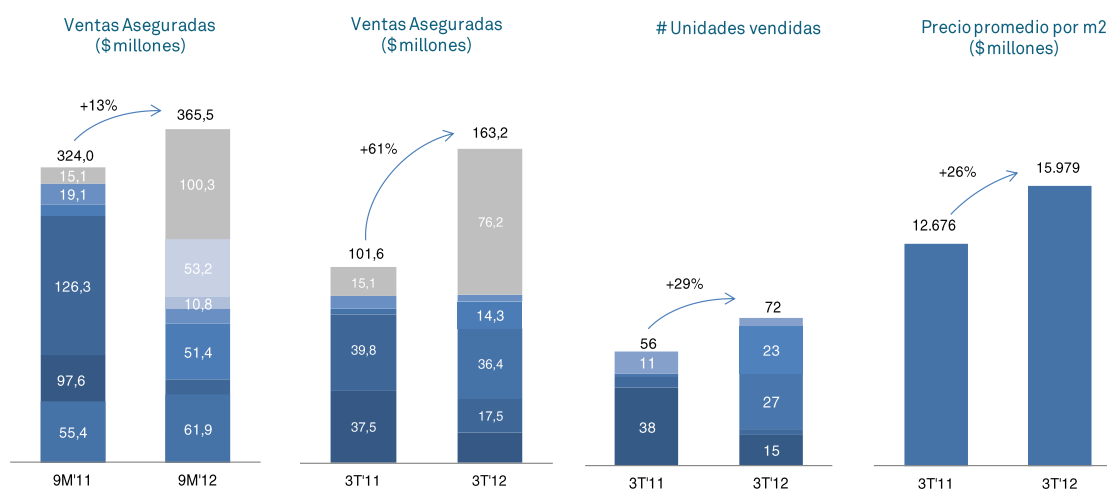
Estamos anunciado un objetivo de lanzamientos de US\$280M en valor potencial de ventas para 2013 (US\$195M correspondientes a proyectos que ya están en cartera) equivalentes a lo propuesto para 2012 al momento de nuestro IPO – en efecto retomando nuestro anterior ritmo de crecimiento en 2013.

Desempeño operativo

Ventas Aseguradas

Las ventas aseguradas en el trimestre totalizaron \$163,2M, lo que refleja un incremento del 61% respecto de igual período del año anterior, y alcanzando \$365.5M durante 9M'12, mejorando 13% respecto de 2011. Un total de 273 unidades fueron vendidas en lo que va del año, subiendo 12% respecto a 9M'11. Excluyendo ventas relacionadas con canje de tierra, las ventas contratadas se incrementaron un 32% en los primeros 9 meses de 2012 vs. 2011.

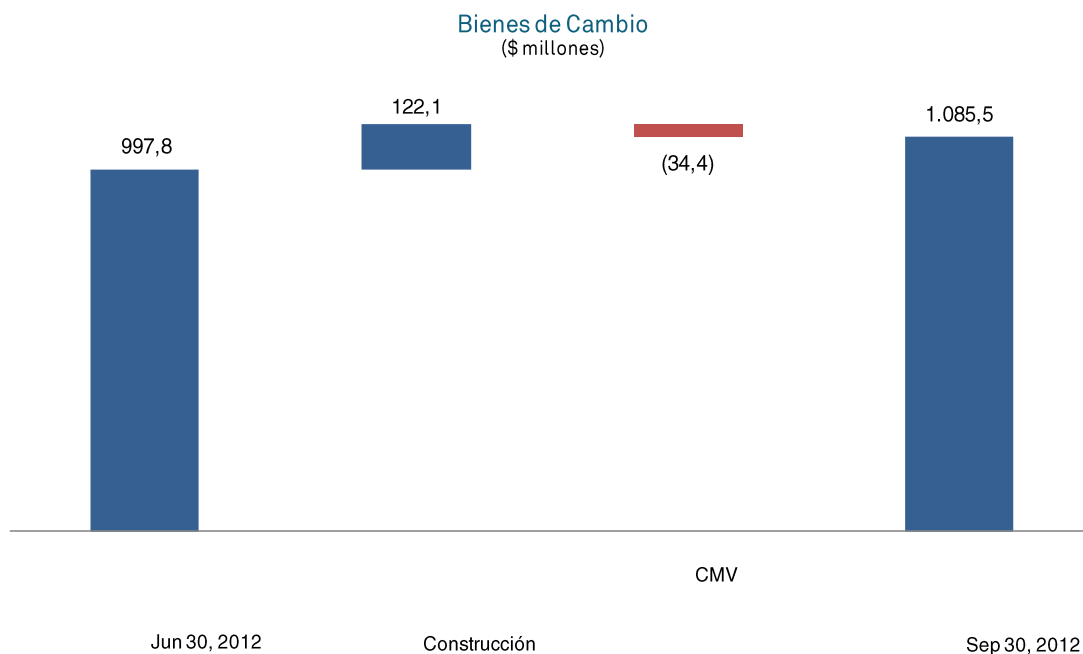
Las ventas aseguradas en el trimestre estuvieron balanceadas entre nuestros proyectos, siendo Astor Palermo el más vendido. Los precios de venta promedio se incrementaron un 26% vs. 3T'11, lo cual se explica por aumentos en las lista de precios de venta e inflación, parcialmente compensados por mix, a medida que ganan terreno los proyectos para el segmento medio-alto. El tamaño promedio de las unidades fue de 76 m2, en comparación con los 120 m2 del 3T'11.



■ Forum Puerto Norte ■ Forum Alorta ■ Astor Palermo ■ Astor Caballito ■ Astor Núñez ■ Venice ■ Forum Puerto del Buceo ■ Ajustes por ventas de periodos anteriores

Inventario

Nuestro inventario aumentó en el período, con el valor de obra nueva superando la entrega de unidades terminadas. La construcción añadió un total de \$122,1 millones en el trimestre, 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 \$34,4 millones, incluyendo el reconocimiento de deterioro de inventarios de \$14,7 millones en Forum Puerto Norte.



Anticipo de Clientes

Los anticipos de clientes se incrementaron en términos netos en \$107,7M en 3T'12. Los anticipos de clientes se registran como un pasivo en el Balance. El saldo al final del período fue de \$780,8M, de los cuales el 86% está denominado en dólares y sujeto a ajustes por diferencias del tipo de cambio, una reducción en 6 p.p. del 92% al 30 de junio como resultado de la nueva política de venta en pesos y la “pesificación” de contratos de venta pasados. 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 (\$69,7M) durante 9M'12, como consecuencia del sostenido avance en la construcción de Forum Alcorta y Forum Puerto. El consumo de caja operativo mejoró un 12% en 9M'12 en relación con igual período de 2011. El flujo de caja utilizado en actividades de inversión de (\$4,0M) se relaciona principalmente con las inversiones en showrooms y adquisición de equipamiento. El flujo de las actividades de financiación se incrementó merced a la colocación de nuestra primera obligación negociable, emitida en agosto, en el mercado de capitales local.

Nuestros saldos de efectivo están balanceados entre moneda local, en un 46%, y en moneda extranjera, en un 54%. La Compañía invierte parte de su exceso de efectivo en fondos comunes de inversión y commercial paper de grado de inversión y alta liquidez. La compañía mantiene, neto de efectivo, un saldo de deuda alcanzó los \$59,0M, casi equivalentes al monto emitido en obligaciones negociables.

INFORME DE RESULTADOS 3T'12

	\$ millones	\$ millones
Liquidez & Deuda	Sep 30, 2012	Sep 30, 2011
Caja y equivalentes al inicio del año	77,0	178,0
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(69,7)	(79,2)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(4,0)	(34,9)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiaci	64,6	25,8
Efectos de la variación del tipo de cambio	5,1	-
Caja y equivalentes al final del periodo	73,1	89,7
En AR\$	33,3	20,6
En US\$	39,5	69,1
UR\$-denominated	0,3	-
Deuda	(132,7)	(46,6)
En AR\$	(54,9)	(13,3)
En US\$	(77,7)	(33,3)
UR\$-denominated	-	-
Efectivo Neto	(59,5)	43,0
En AR\$	(21,6)	7,3
En US\$	(38,2)	35,7
UR\$-denominated	0,3	-

Status de los proyectos



Forum Puerto Norte

- Durante el trimestre entregamos 27 unidades en los edificios ya finalizados DOS, TRES y NUEVE. Los edificios restantes serán concluidos durante el 4Q'12 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.
- Con menos del 10% de la superficie vendible en stock, hemos desmantelado el showroom.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 409 unidades (de un total de 455) y 76 guarderías (de un total de 90), habiéndose entregado 76 unidades. VPV de \$444 millones.



Forum Alcorta

- La construcción avanza a toda velocidad, con las dos torres en ejecución. El hormigonado ha llegado al piso 27 (último) en la Torre UNO y supera el piso 15 en la Torre DOS. La albañilería ya trabaja sobre el piso 14 en la Torre UNO.
- Hemos redefinido el edificio BARRA con el fin de acompañar la demanda de departamentos en lugar de townhouses.
- Finalización de la Torre UNO esperada para fines de 4T'13 y Torre DOS y BARRA para 1S'14.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 94 unidades. VPV de \$799 millones.



Astor Palermo

- Excavaciones y submuraciones se encuentran ya en el segundo subsuelo.
- Fuerte velocidad de ventas (menos del 35% de la superficie vendible en stock) nos está permitiendo alcanzar precios récord y expandir márgenes, con precios comparables a los proyectos premium en Buenos Aires.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 145 unidades. VPV de \$310 millones.



Astor Núñez

- El lanzamiento comercial ha sido reprogramado para 1Q'13, mientras esperamos por las aprobaciones finales por parte de la Ciudad.
- La construcción de los espacios comerciales comenzará en enero 2013 para entregarlos a fines de año, mientras que la iniciación de las excavaciones para la torre residencial se espera para 2T'13.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 33 unidades residenciales y 12 locales comerciales. VPV de \$270 millones.



Astor Caballito

- 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. Se vendieron 23 unidades en el trimestre antes de que la suspensión de la construcción entrara en vigencia.
- Como fue explicado anteriormente, la Cámara de Apelaciones dictó la suspensión temporal de los trabajos de construcción. Creemos que la demanda no tiene sustento, dado que el proyecto recibió todas las aprobaciones necesarias. TGLT está trabajando con asesores legales para obtener el levantamiento de la medida y reanudar la construcción lo más pronto posible.
- Al 30/09/2012 se habían vendido 118 unidades. VPV de \$366 millones.



Venice

- Completamos exitosamente el proceso de aprobaciones que terminó con una audiencia pública en el mes de septiembre.
- Durante octubre abrimos el showroom más grande de la Argentina, acompañando por una extensa campaña de medios y comercial.
- Decidimos lanzar un nuevo edificio (6 edificios en total están ahora a la venta), siguiendo las demandas de los consumidores.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 65 unidades y 2 amarras. VPV de \$2.900 millones (TGLT 50%).



Proyecto FACA

- El masterplan del proyecto, elaborado por Foster+Partners, ya ha sido enviado para la aprobación por parte de las autoridades de la Ciudad de Rosario (aprobación final esperada para fines de 2012).
- El lanzamiento de la primera etapa, diseñada por Mc Cormack & Asociados, está previsto para 1T'13, mediante el esquema de financiamiento cooperativo, que proveerá financiamiento 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 2S'13.
- VPV de \$1.700 millones, de los cuales \$274 millones corresponden a la fase inicial del plan de financiamiento cooperativo.



Forum Puerto del Buceo

- Aprobaciones finales obtenidas en octubre. Trabajos de excavación a iniciarse durante 4T'12.
- Hemos alquilado un espacio en el World Trade Center, donde nuestro showroom comercial será inaugurado con el lanzamiento del proyecto el 17 de noviembre.
- El proyecto tiene una superficie vendible total aproximada de 48.300 m², a ser lanzada en 3 fases.
- Al 30 de septiembre de 2012 se habían vendido 57 unidades. VPV total de US\$139M.

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 27 unidades en los edificios DOS, TRES y NUEVE de Forum Puerto Norte. Hemos entregado un total de 76 unidades a la fecha en este proyecto. No se registraron ingresos en 9M'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.

Resultado bruto	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
Ingresos por ventas	22,1	-	54,1	-
CMV	(34,4)	-	(91,9)	-
Resultado bruto	(12,4)	-	(37,8)	-
(+) Mayor valor de bienes de cambio	5,3	-	12,8	-
Resultado bruto ajustado	(7,1)	-	(25,1)	-

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 9M'12 es de (7%), explicado por los sobrecostos en Forum Puerto Norte (razones detalladas anteriormente). El margen negativo se origina completamente en FPN. Este trimestre comenzamos a reconocer ganancias por Astor Palermo, donde iniciamos las excavaciones durante el mes de julio y donde las ventas acumuladas al final de este trimestre representaban el 61% del valor potencial vendible total.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
Resultados PoC	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
Ingresos por ventas PoC	125,0	73,0	211,7	242,4
Forum Puerto Norte	14,5	52,9	43,2	142,2
Forum Alcorta	26,4	19,7	77,1	97,1
Astor Caballito	7,1	0,4	14,5	3,0
Astor Palermo	77,0	-	77,0	-
CMV PoC	(144,8)	(58,0)	(227,1)	(197,8)
Forum Puerto Norte	(48,5)	(46,1)	(89,0)	(124,0)
Forum Alcorta	(21,9)	(11,6)	(57,1)	(71,3)
Astor Caballito	(6,7)	(0,3)	(13,3)	(2,5)
Astor Palermo	(67,7)	-	(67,7)	-
Resultado Bruto PoC	(19,8)	14,9	(15,4)	44,5
Forum Puerto Norte	(34,0)	6,8	(45,8)	18,2
Forum Alcorta	4,5	8,1	20,0	25,8
Astor Caballito	0,4	0,01	1,2	0,5
Astor Palermo	9,3	-	9,3	-
Resultado PoC / Ingresos por ventas PoC	(16%)	20%	(7%)	18%
Forum Puerto Norte	(234%)	13%	(106%)	13%
Forum Alcorta	17%	41%	26%	27%
Astor Caballito	5%	3%	8%	17%
Astor Palermo	12%	n.a.	12%	n.a.

Gastos operativos

Los gastos operativos en 3T'12 fueron \$13.3M contra \$5.7M en el mismo período del año anterior, incremento impulsado mitad por inflación y la otra mitad por nuevas contrataciones y gastos relacionados con el fortalecimiento de nuestra estructura corporativa, a la luz de un mayor número de proyectos en desarrollo. El ritmo de ejecución de los gastos operativos ha sido similar al de los dos trimestres anteriores.

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
Gastos operativos	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
Gastos de gestión de la obra	(2,4)	(2,7)	(6,5)	(12,0)
Gastos de comercialización	(5,8)	(0,1)	(16,9)	(6,2)
Gastos de administración	(5,1)	(2,9)	(15,1)	(7,4)
Gastos operativos	(13,3)	(5,7)	(38,5)	(25,7)
<i>Gastos operativos / Lanzamientos</i>	<i>n.m.</i>	<i>2%</i>	<i>63%</i>	<i>4%</i>
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	<i>25%</i>	<i>6%</i>	<i>18%</i>	<i>8%</i>
<i>Gastos operativos / Ingresos por venta PoC</i>	<i>32%</i>	<i>8%</i>	<i>33%</i>	<i>11%</i>

Resultado Financiero

El resultado financiero de la compañía fue (\$21,7M) en 3T'12 vs. (\$8,0M) en 3T'11, incremento explicado principalmente por un mayor saldo de anticipos de clientes denominados en dólares, los cuales están sujetos a revaluaciones del tipo de cambio y una aceleración en la tasa de devaluación del peso, junto con una provisión por deudores incobrables (relacionadas con al conflicto con IGM) registrada dentro de los costos financieros. Debido a la nueva política de venta con denominación de los contratos en pesos y la pesificación de los contratos pendientes, el peso relativo de esta pérdida disminuirá con el tiempo (como se explicó anteriormente, la proporción de pasivos en dólares está disminuyendo rápidamente). Los egresos por diferencias cambiarias serán compensados una vez que se registren los ingresos por ventas relacionados a esas unidades.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
Resultado financiero				
Diferencia de cambio	(20,5)	(7,8)	(43,3)	(11,5)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	5,5	4,8	15,3	11,0
Egresos sobre diferencias cambiarias	(26,1)	(12,6)	(58,6)	(22,5)
Ingresos financieros	6,2	1,4	17,9	3,6
Intereses	2,6	1,6	5,8	2,5
Resultado tenencia inversiones transitorias	0,5	(0,2)	2,3	1,1
Resultado venta inversiones transitorias	3,1	0,0	9,8	0,0
Diversos	-	-	-	0,0
Costos financieros	(7,4)	(1,6)	(12,0)	(4,0)
Gastos bancarios	(0,3)	(0,1)	(0,5)	(0,3)
Resultado inversiones transitorias	-	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(1,3)	(0,9)	(3,1)	(2,8)
Otros créditos incobrables	(2,4)	-	(2,7)	-
Intereses	(3,5)	(0,5)	(5,7)	(0,9)
Diversos	0,0	-	(0,0)	-
Total Resultado financiero	(21,7)	(8,0)	(37,3)	(11,8)

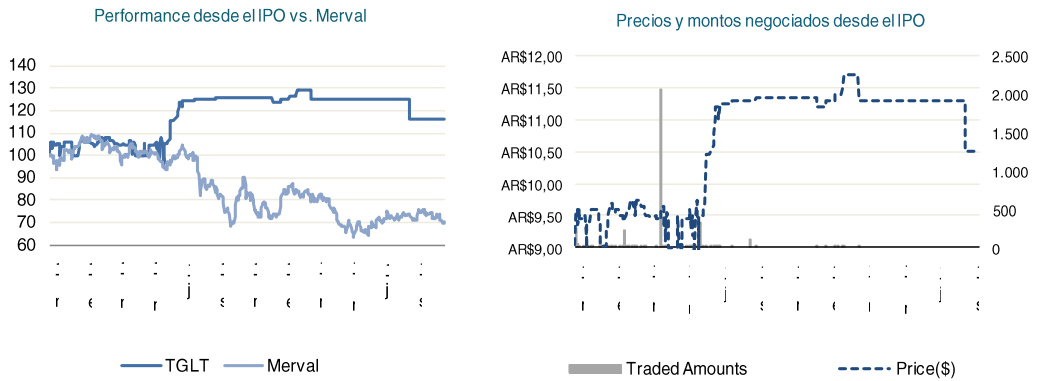
Valor Llave

Este trimestre estamos reconociendo un deterioro de (\$26.9M) sobre nuestro valor llave, relacionado a la adquisición de la participación controladora de Maltería del Puerto, antes del IPO. Este resultado impacta en la línea de Otros Gastos Operativos. El ajuste del periodo refleja la revisión de nuestras proyecciones sobre la rentabilidad final del proyecto.

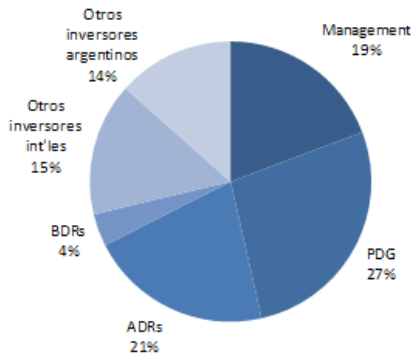
El valor llave del balance asciende actualmente a \$112.1M y está sujeto a pruebas de deterioro periódicas.

Desempeño y Titularidad de las Acciones

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires superó al Índice Merval en un 65% desde la salida a la Bolsa, registrando un incremento del 16% 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 continúa siendo mínimo.



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

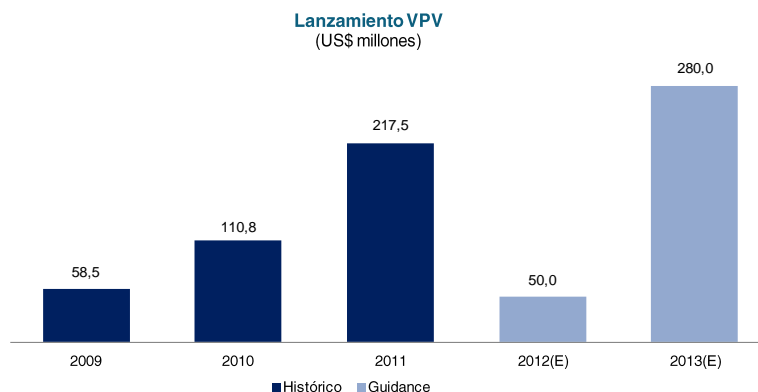


<i>Free Float Actual</i>	54%
--------------------------	-----

Objetivo de lanzamientos

Durante el 2012 reducimos nuestros objetivos de lanzamientos debido a una combinación de retrasos en aprobaciones y de una visión más conservativa en respuesta al volátil contexto económico del año.

Para 2013 estamos anunciando un objetivo de lanzamientos por un VPV de US\$280, que coincide con el propuesto para el año estimado al momento del IPO. El 70% del total se refiere a proyectos que ya se encuentran en nuestra cartera (US\$195M) mientras que el remanente corresponde a nuevos proyectos que serán identificados y lanzados durante el año.



Estados Financieros

Estado de Resultados Consolidado

	\$ millones		\$ millones	
	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
Ingresos ordinarios	22,1	-	54,1	-
Costo de ventas	(34,4)	-	(91,9)	-
Resultado bruto	(12,4)	-	(37,8)	-
Costos por gestión de obra	(2,4)	(2,7)	(6,5)	(12,0)
Gastos de comercialización	(5,8)	(3,3)	(16,9)	(9,4)
Gastos de administración	(5,1)	(2,9)	(15,1)	(7,4)
Otros gastos operativos	(26,9)	-	(31,4)	-
Resultado operativo	(52,6)	(8,9)	(107,7)	(28,8)
Diferencias de cambio	(20,5)	(7,8)	(43,3)	(11,5)
Ingresos financieros	6,2	2,1	17,9	4,3
Costos financieros	(7,4)	(1,6)	(12,0)	(4,0)
Otros gastos	(0,1)	(0,0)	(0,4)	(0,1)
Otros ingresos y egresos, netos	0,4	(0,6)	0,5	0,4
Resultado antes de impuestos	(74,1)	(16,9)	(144,9)	(39,7)
Impuesto a las ganancias	13,8	3,9	38,5	7,5
Resultado del período	(60,2)	(13,0)	(106,5)	(32,3)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	0,3	-	(0,7)	-
Resultado integral Total del período	(60,0)	(13,0)	(107,1)	(32,3)
	-	-	-	-
Resultado atribuible a:	-	-	-	-
Propietarios de la controladora	(49,3)	(12,7)	(88,4)	(37,1)
Participaciones no controladoras	(10,9)	(0,3)	(18,1)	4,8
Resultado integral total del período atribuible a:	-	-	-	-
Propietarios de la controladora	(49,0)	(12,7)	(89,1)	(37,1)
Participaciones no controladoras	(10,9)	(0,3)	(18,1)	4,8

	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria				
Básico	(0,85)	(0,19)	(1,51)	(0,46)
Diluido	(0,85)	(0,19)	(1,51)	(0,46)

	\$ millones		\$ millones	
	3T'12	3T'11	9M'12	9M'11
EBITDA	(52,6)	(8,9)	(107,7)	(28,8)
Resultado operativo	(52,6)	(8,9)	(107,7)	(28,8)
(+) Costo por mayor valor de bienes de cambio	5,3	-	12,8	-
(+) Depreciación de bienes de uso e intangibles	1,8	0,2	5,5	0,3
EBITDA	(45,5)	(8,7)	(89,4)	(28,6)
(-) Resultado bruto (neto del mayor valor de bienes de cambio)	7,1	-	25,1	-
(+) Resultado bruto PoC	(19,8)	14,9	(15,4)	14,9
Pro forma EBITDA	(58,2)	6,2	(79,7)	(13,6)
Margen pro forma EBITDA sobre ingresos por ventas PoC	(47%)	9%	(38%)	(6%)

Balance Consolidado

	\$ millones Sep 30, 2012	\$ millones Dic 31, 2011	\$ millones Dic 31, 2010
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	73,1	77,0	178,0
Créditos por ventas	3,1	8,6	-
Otros créditos	127,0	108,8	24,1
Inventarios	1.085,5	824,7	509,0
Total del activo corriente	1.288,8	1.019,0	711,1
	-		
Activo no corriente	-		
Activos por impuestos	87,1	43,6	19,2
Propiedades, planta y equipo	5,6	3,4	1,9
Activos intangibles	0,8	0,8	0,2
Plusvalía	112,1	143,5	133,0
Otros créditos	1,6	1,0	0,4
Total del activo no corriente	207,3	192,2	154,7
	-		
Total del activo	1.496,1	1.211,3	865,8
	-		
PASIVO	-		
Pasivos corrientes	-		
Deudas comerciales	127,0	91,0	22,9
Préstamos	80,4	30,7	0,7
Beneficios a los empleados	1,2	2,1	0,8
Pasivos por impuestos corrientes	4,3	4,3	3,8
Otras cargas fiscales	2,0	2,7	3,0
Anticipos de clientes	780,8	466,4	227,3
Otras cuentas por pagar	2,8	25,2	-
Total del pasivo corriente	998,5	622,5	258,5
Pasivos no corrientes			
Préstamos	52,3	33,5	12,0
Otras cargas fiscales	0,3	0,4	0,4
Pasivos por impuestos diferidos	78,4	81,1	63,0
Total del pasivo no corriente	130,9	115,0	75,4
Total del pasivo	1.129,5	737,5	333,9
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	356,3	445,4	498,5
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	10,3	28,4	33,4
Total del patrimonio neto	366,6	473,8	531,9
Total del patrimonio neto y del pasivo	1.496,1	1.211,3	865,8

Estado de Flujo y Aplicación de Fondos Consolidado

	\$ millones	\$ millones
	Sep 30, 2012	Sep 30, 2011
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	77,0	178,0
Efectivo al cierre del ejercicio	73,1	89,7
Cambios neto del efectivo	(3,9)	(88,3)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(107,1)	(32,3)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</i>	-	-
Impuesto a las Ganancias	(38,5)	(7,5)
Depreciación de bienes de uso	1,4	0,5
Perdidas por deterioro	31,4	-
Amortización de activos intangibles	0,4	0,1
Resultado por venta de acciones	-	-
Diferencia de cambio	41,8	14,1
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>	-	-
Cambios en créditos por ventas	5,7	(0,5)
Cambios en otros créditos	(16,0)	(70,0)
Cambios en inventario	(260,8)	(262,1)
Cambios en activos por impuestos	(43,5)	(7,9)
Cambios en deudas comerciales	32,0	59,8
Cambios en beneficios a los empleados	(1,0)	0,4
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	31,4	13,2
Cambios en otras cargas fiscales	(0,8)	0,3
Cambios en anticipos de clientes	272,3	157,6
Cambios en otras cuentas por pagar	(22,6)	37,6
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	4,3	3,2
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(69,7)	(93,3)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de activos intangibles	(0,4)	(0,5)
Pagos por compra de bienes de uso	(3,6)	(1,2)
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	-
Adquisición participación no controladora	-	(7,8)
Disminución variaciones no controladoras	-	(10,9)
Plusvalías por compras de participaciones	-	(10,6)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(4,0)	(31,0)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	64,6	32,0
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	64,6	32,0
Cambios neto del efectivo	(9,1)	(92,3)
Efectos de la variación del tipo de cambio	5,1	4,0
Cambio total del efectivo	(3,9)	(88,3)

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	40.123	14.765	31.114	20.377	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 214.700	Aprox. 121.000	48.374
Unidades vendibles	455	158	210	500	298	Lotes unifamiliares: aprox 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.610	Aprox. 2.000	307
Otras unidades vendibles	Cocheras: 570 Guarderías náuticas: 90	Cocheras: 400	Cocheras residenciales: 204 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 502	Cocheras: 310	Cocheras: aprox 3.030 Guarderías náuticas and marinas: aprox. 182	Cocheras comerciales: 2.050	Cocheras: 370
VPV total estimado (M de \$)	444,3	798,8	309,5	366,2	269,9	Aprox. 2.917,6	1.722,9	US\$ 138,6
VPV lanzado al 30/09/12(M de \$)	444,3	798,8	309,5	198,4	269,9	256,1	-	US\$ 53,7
Superficie vendida al 30/09/12(m2)	46.447	25.807	9.944	7.135	3.345	3.966	-	4.672
% del total	89%	64%	67%	23%	16%	2%	-	10%
Unidades vendidas al 30/09/12	409	94	145	118	45	65	-	57

INFORME DE RESULTADOS 3T'12

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Venice ⁽¹⁾	Proyecto FACA	Forum Puerto del Buceo
Otras unidades vendidas al 30/09/12	Cocheras: 473 Guarderías náuticas: 76	Cocheras: 182	Cocheras residenciales: 123 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 88	Cocheras residenciales: 32 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 58 Marinas: 2	-	Cocheras: 67
Ventas aseguradas al 30/09/12 (M de \$)	366,0	399,5	190,1	63,3	36,5	40,1	-	US\$ 17,5
% del total	82%	50%	61%	17%	14%	1%	-	13%
Ventas aseguradas durante 2012 (M de \$)	58,3	73,2	98,5	52,4	15,8	23,4	-	US\$ 11,8
Avance de construcción al 30/09/12 (ejecución del presupuesto monetario)	86%	51%	40%	20%	-	-	-	-
Etapa	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción (suspendida temporalmente)	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 septiembre de 2012, 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,