

Contacto RI

Rafael Soto, CFA
CFO y Responsable de Relaciones
con el Mercado
rafaelsoto@tgl.com
+54-11-4890-5422

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

Sitio RI
www.tgl.com/ir

Conference Call

10 de marzo, 2016

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 0-800-444-2930
USA: +1-(877)-317-6776
Código de acceso #: TGLT
Replay: +1 (412) 17-0088
Código de acceso #: 10081495
(disponible por 7 días)

Buenos Aires, 9 de marzo 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 31 de diciembre 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

\$289 millones en ventas aseguradas durante el trimestre, +59% vs 4T'14, con 75 unidades vendidas, +6% respecto al mismo período del año anterior. Sólida performance de ventas Forum Alcorta, Venice y recientemente Astor San Telmo. Las ventas aseguradas para el ejercicio 2015 fueron de \$881 millones con 314 unidades vendidas, +44% y 29% respectivamente contra el año anterior.

■ Resultado Bruto

Se registraron \$47 millones de resultado bruto ajustado en el 4T'15, +269% vs 4T'14, impulsado por las entregas de Torre DOS de Forum Alcorta y Astor Palermo, equivalentes a 25% de margen bruto ajustado. En el ejercicio, el resultado bruto alcanzó los \$247 millones, +211% vs el año anterior. El margen bruto esperado para todos los proyectos se encuentra en 29%.

■ Resultado Neto

Resultado neto integral de \$(66) millones en 4T'15, afectado por pérdidas no monetarias causadas por variación de tipo de cambio, que en el ejercicio suman \$(68) millones proveniente mayormente de las diferencias de conversión a pesos de nuestra subsidiaria uruguaya y pérdidas financieras relacionadas con los intereses pagados en Forum Alcorta y Astor Palermo que ya no son capitalizados.

■ Caja

El saldo de caja al final del período es de \$93 millones, +38 millones vs cierre 2014, luego de un uso de caja operativa de \$23 millones en el año contra \$113 millones en 2014, financiados principalmente por un incremento en la deuda bruta de \$65 millones.

■ Obligaciones negociables clase X

El pasado 23 de febrero, la Compañía emitió obligaciones negociables por \$97 millones, con vencimiento a los 18 meses a tasa Badlar Privada + 6,49%. Los fondos serán usados para refinanciar deuda existente.

■ Incremento de capital

El día 8 de marzo, 2016, el Directorio convocó a una Asamblea de Accionistas para tratar, entre otras cuestiones, un incremento de capital por hasta aproximadamente US\$325 millones, para financiar un plan negocios focalizado en la inversión en propiedades comerciales, así como en el fortalecimiento de nuestro negocio de desarrollo residencial.

Tabla de contenidos

Eventos recientes	3
Desempeño Operativo	4
Desempeño financiero	7
Proyectos	10
Estados contables	13
Evolución de la acción y principales accionistas	18

Eventos recientes

Emisión de las Obligaciones Negociables Clases X y XI

El 19 de febrero, 2016, la Compañía emitió obligaciones negociables por un total de \$97 millones.

La nueva emisión es una combinación de efectivo (75% de la emisión) así como canje de emisiones previas (25% de la emisión). Esta emisión extiende el plazo de vencimientos de deuda de la Compañía.

	Clase X a tasa variable
Moneda	Pesos
Monto ofertado	\$99.335.792
Monto emitido	\$96.828.323
Interés	Tasa Badlar Privada + 649 bps
Vencimiento	23 de febrero, 2019
Amortización de capital	Tres pagos iguales, consecutivos y trimestrales a partir del 23 de mayo, 2018
Pago de interés	Trimestral
Calificación de riesgo	BBB (Arg) (FIX SCR, afiliada de Fitch Ratings)
Cotización	BCBA & MAE
Ley aplicable	Argentina

Evaluación de alternativas de fondeo

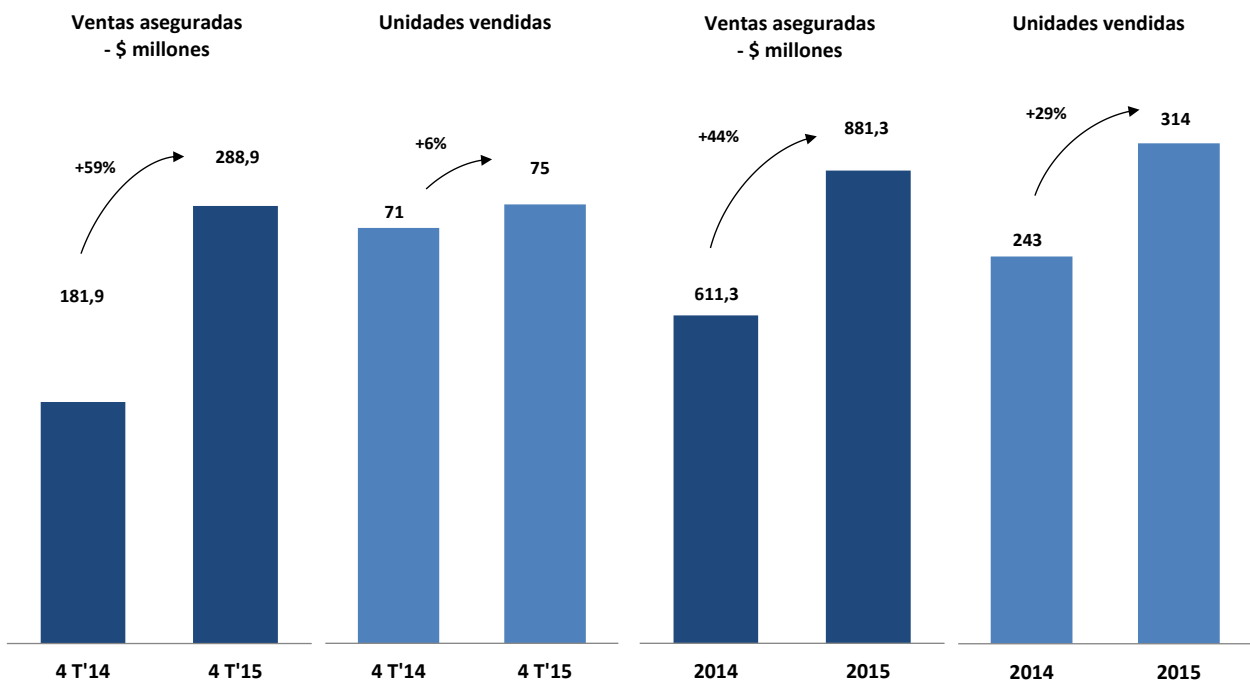
El día 8 de marzo, 2016, el Directorio de la Compañía decidió convocar a una Asamblea de Accionistas para aprobar un aumento de capital hasta un máximo de aproximadamente US\$325 millones. El propósito de la emisión será el de financiar un plan de negocios focalizado en el desarrollo y adquisición de propiedades comerciales para alquiler, sumado al fortalecimiento del negocio actual de TGLT, el desarrollo residencial.

Desempeño Operativo

Ventas aseguradas

Las ventas aseguradas del trimestre alcanzaron los \$289 millones, +59% vs mismo período del año anterior, con 75 unidades vendidas (+6% vs 4T'14).

Las ventas anuales alcanzaron los \$881 millones en 2015, +44% vs 2014, con 314 unidades vendidas (+29%). Las ventas se focalizaron en Forum Puerto del Buceo y Forum Alcorta, nuestros proyectos de segmento más alto. Venice mostró un gran crecimiento en términos de unidades, mostrando un aumento del 80% en las unidades vendidas si se lo compara con el año 2014.



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 (1)	ASP	ASN	VEN	Otros (2)	TOTAL
VENTAS								
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS								
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	7	6	2	8	18	34	75
En el trimestre terminado el 31.12.2014	-	1	27	3	7	13	20	71
En el año terminado el 31.12.2015	2	19	58	15	55	90	75	314
En el año terminado el 31.12.2014	6	8	43	17	49	45	75	243
Acumulado al 31.12.2015	452	147	214	205	248	279	403	1.948
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	95%	63%	98%	83%	59%	48%	57%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)								
(2.a) Valor total lanzado	432,4	1.164,1	1.922,0	397,5	600,7	980,5	2.570,8	8.068,0
(2.b) Valor total proyecto	432,4	1.164,1	1.922,0	397,5	600,7	8.045,7	6.338,4	18.900,8
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	12%	41%	43%
(3) VENTAS ASEGURADAS								
En el trimestre terminado el 31.12.2015	-	106,6	54,7	10,9	36,3	33,6	46,8	288,9
En el trimestre terminado el 31.12.2014	1,5	11,6	90,4	13,4	13,6	19,7	31,8	181,9
En el año terminado el 31.12.2015	2,5	237,0	191,2	50,4	128,4	167,2	104,6	881,3
En el año terminado el 31.12.2014	11,1	92,7	206,4	52,1	83,5	75,0	90,5	611,3
Acumulado al 31.12.2015	432,4	1.014,6	863,2	361,4	403,8	460,3	505,0	4.040,7
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	87%	45%	91%	67%	47%	42%	50%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (3)								
En el trimestre terminado el 31.12.2015	(2,7)	(12,2)	439,9	(202,6)	57,3	53,4	29,3	362,5
En el trimestre terminado el 31.12.2014	(28,0)	(31,0)	47,8	(24,8)	28,4	24,4	25,0	41,7
En el año terminado el 31.12.2015	(31,4)	(166,9)	621,3	(194,9)	178,9	154,3	50,9	612,2
En el año terminado el 31.12.2014	(123,8)	106,3	199,8	123,4	51,0	43,2	83,9	483,8
Acumulado al 31.12.2015	11,5	326,0	1.062,4	270,2	333,6	290,8	203,8	2.498,4
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS								
(5.a) En el trimestre terminado el 31.12.2015	3,2	120,1	-	61,0	-	-	2,3	186,7
(5.b) En el trimestre terminado el 31.12.2014	15,6	96,3	-	-	-	-	3,1	115,1
(5.c) En el año terminado el 31.12.2015	38,8	487,4	-	292,2	-	-	10,6	829,0
(5.d) En el año terminado el 31.12.2014	216,6	171,8	-	4,9	12,7	-	9,4	415,4
Acumulado al 31.12.2015	418,7	673,0	-	297,1	12,7	-	-	1.401,5
(6) CRÉDITOS POR VENTAS								
Acumulado al 31.12.2015	2,5	25,0	-	3,6	-	-	-	31,1
Acumulado al 31.12.2014	3,2	12,7	-	1,9	-	-	0,1	18,0
SALDO A COBRAR (4)								
Por ventas aseguradas	9,7	71,9	56,7	1,6	57,5	169,5	302,4	669,3
Por valor total lanzado	9,7	221,4	1.115,5	37,7	254,4	689,7	2.368,3	4.696,6

(1) Único Proyecto desarrollado fuera de Argentina (Montevideo, Uruguay).

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

(3) Los valores negativos se deben a entregas de unidades en inventario.

(4) El Saldo a Cobrar se calcula en base al costo, excluyendo las revaluaciones a precio mercado de las ventas por canjes incluidas en Anticipos de Clientes.

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	Otros (1)	TOTAL
INVENTARIO								
(7) INVENTARIO								
Variación al 31.12.2015 (trimestral)	4,3	(87,5)	192,5	(44,5)	37,8	54,1	433,3	589,8
Variación al 31.12.2015 (nueve meses)	(29,1)	(210,9)	365,0	(233,4)	151,4	163,6	499,6	706,3
Acumulado al 31.12.2014	44,2	591,1	450,3	439,6	170,9	227,1	487,0	2.410,3
Acumulado al 30.09.2015	10,9	467,8	622,8	288,0	284,6	336,6	516,1	2.526,8
Acumulado al 31.12.2015	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	569,1	3.116,6
Acumulado al 31.12.2015 (neto de intereses)	14,6	368,8	1.071,2	280,0	304,0	391,8	569,1	2.999,5
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA								
(8.a) En el trimestre terminado el 31.12.2015	8,2	90,0	-	55,6	-	-	0,8	154,6
(8.b) En el trimestre terminado el 31.12.2014	15,2	89,6	-	0,9	-	-	0,7	106,4
(8.c) En el año terminado el 31.12.2015	38,1	358,8	-	255,7	-	-	2,7	655,2
(8.d) En el año terminado el 31.12.2014	198,0	128,0	-	4,1	16,3	-	2,3	348,7
Acumulado al 31.12.2015	505,0	486,8	-	259,8	16,3	-	-	1.267,9
Acumulado al 31.12.2015 (neto de intereses)	486,4	431,9	-	222,6	13,8	-	-	1.154,8
(9) PRESUPUESTO DE OBRA								
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	520,2	896,5	1.570,2	350,6	503,4	682,7	2.002,9	6.526,4
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	501,0	799,7	1.555,9	300,8	441,1	663,0	1.997,1	6.258,6
(9.c) Presupuesto total de obra	520,2	896,5	1.570,2	350,6	503,4	5.031,4	4.946,7	13.818,8
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	501,0	799,7	1.555,9	300,8	441,1	4.898,8	4.940,9	13.438,2
PRESUPUESTO A EJECUTAR (2)								
Proyecto lanzado	-	29,4	754,9	2,0	164,7	292,0	1.748,2	2.991,3
Proyecto total	-	29,4	754,9	2,0	164,7	4.640,6	4.377,6	9.969,3
MARGEN BRUTO ESPERADO								
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(87,7)	267,6	351,8	47,0	97,3	297,8	567,9	1.541,6
Porcentaje de VPV lanzado	(20,3%)	23,0%	18,3%	11,8%	16,2%	30,4%	22,1%	19% (3)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(68,6)	364,4	366,0	96,7	159,6	317,5	573,7	1.809,4
Porcentaje de VPV lanzado	(15,9%)	31,3%	19,0%	24,3%	26,6%	32,4%	22,3%	22%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(87,7)	267,6	351,8	47,0	97,3	3.014,3	1.391,7	5.082,0
Porcentaje de VPV total	(20,3%)	23,0%	18,3%	11,8%	16,2%	37,5%	22,0%	27%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(68,6)	364,4	366,0	96,7	159,6	3.146,9	1.397,5	5.462,5
Porcentaje de VPV total	(15,9%)	31,3%	19,0%	24,3%	26,6%	39,1%	22,0%	29%

(1) Incluye Astor Caballito, Metra Puerto Norte, Proa (ex FACA Foster), Metra Devoto y Otros proyectos.

(2) El Presupuesto a Ejecutar se calcula en base al costo, excluyendo las revaluaciones a precio mercado de las ventas por canjes incluidas en Inventario.

(3) 21,3% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

Se registraron \$32 millones de resultado bruto en el trimestre, +264% respecto al año anterior, impulsado por las entregas de la Torre DOS de Forum Alcorta y Astor Palermo. En el año 2015, el resultado bruto fue de \$174 millones, +161% comparado con el 2014.

Como se mencionó en la sección anterior, estamos presentando CMV neto de intereses activados. Al ajustar por este efecto, el resultado bruto asciende a \$247 millones en 2015, posteando un margen del 30%, 1100bps superior al 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
	4 Q'15	4 Q'14	2015	2014
Resultado bruto				
Ingresos por ventas	186,7	115,1	829,0	415,4
Forum Puerto Norte	3,2	15,6	38,8	216,6
Forum Alcorta	120,1	96,3	487,4	171,8
Astor Palermo	61,0	-	292,2	4,9
Otro	2,3	3,1	10,6	22,1
Costo de mercadería vendida	(154,6)	(106,4)	(655,2)	(348,7)
Forum Puerto Norte	(8,2)	(15,2)	(38,1)	(198,0)
Forum Alcorta	(90,0)	(89,6)	(358,8)	(128,0)
Astor Palermo	(55,6)	(0,9)	(255,7)	(4,1)
Otro	(0,8)	(0,7)	(2,7)	(18,6)
Resultado bruto	32,1	8,8	173,8	66,7
Forum Puerto Norte	(5,0)	0,5	0,6	18,5
Forum Alcorta	30,1	6,7	128,7	43,8
Astor Palermo	5,4	(0,9)	36,5	0,9
Otro	1,5	2,4	8,0	3,6
<i>Margen bruto</i>	<i>17%</i>	<i>8%</i>	<i>21%</i>	<i>16%</i>
(+) Intereses activados	15,2	4,0	72,7	12,4
Forum Puerto Norte	-	-	-	-
Forum Alcorta	7,4	4,0	35,9	11,6
Astor Palermo	7,8	-	36,8	0,3
Otro	-	-	-	0,4
Resultado bruto ajustado	47,3	12,8	246,5	79,1
<i>Margen bruto ajustado</i>	<i>25%</i>	<i>11%</i>	<i>30%</i>	<i>19%</i>

Gastos operativos

Los gastos operativos *ajustados* (excluyendo el impacto del impuesto a los ingresos brutos) terminaron el año en \$128 millones, +43% comparado con 2014, debido a la inflación del período e impulsado por una mayor inversión en marketing para aumentar el volumen de ventas.

Como porcentaje de las ventas contratadas, los gastos operativos ajustados se redujeron en 100bps en 2015 comparado con el año anterior, impulsado por una mejor performance de venta.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Gastos operativos				
Gastos de comercialización	(27,3)	(11,8)	(75,7)	(46,4)
Gastos de administración	(26,6)	(20,4)	(84,1)	(60,7)
Gastos operativos	(53,9)	(32,2)	(159,9)	(107,1)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	6,9	3,6	32,3	17,7
Gastos operativos ajustados	(47,0)	(28,6)	(127,6)	(89,4)
<i>Gastos operativos ajustados / Ventas aseguradas</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>14%</i>	<i>15%</i>

Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue negativo por \$35 millones en el trimestre, explicado principalmente por \$24 millones de *gastos financieros*, asociados a pagos de intereses en Forum Alcorta y Astor Palermo (que dejaron de ser activados en el inventario a medida que los proyectos fueron terminados).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Resultado financiero				
Diferencia de cambio	(4,0)	5,4	(34,3)	(39,2)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	50,5	26,0	89,7	73,5
Egresos sobre diferencias cambiarias	(54,4)	(20,6)	(123,9)	(112,7)
Ingresos financieros	(2,1)	(13,9)	45,1	97,4
Intereses	0,8	1,6	4,0	9,2
Resultado tenencia inversiones transitorias	0,2	0,6	3,1	30,8
Resultado venta inversiones transitorias	(1,6)	(13,2)	21,0	6,5
Recupero de la provisión	-	-	-	38,9
Resultado generado por instrumentos financieros	(1,5)	(2,9)	17,1	12,0
Costos financieros	(23,9)	3,7	(63,2)	(28,5)
Intereses	(23,9)	3,7	(63,2)	(28,5)
Otras partidas financieras	(5,1)	(3,1)	(19,4)	(11,6)
Gastos bancarios	(0,8)	(0,1)	(2,6)	(2,0)
Rdo. Instrumentos derivados	-	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(3,4)	(2,8)	(12,2)	(9,3)
Otros créditos incobrables	(0,9)	(0,2)	(4,7)	(0,3)
Total Resultado financiero	(35,1)	(7,8)	(71,7)	18,0

Resultado neto

El Resultado integral de los ejercicios 2015 y 2014 fue una pérdida de \$(68,4) millones y \$(18,5) millones respectivamente. Asimismo, la conversión de los Estados Financieros de nuestra subsidiaria uruguaya (desarrolladora de Forum Puerto del Buceo) a pesos generó una pérdida de \$17,7 y 20,8 millones en el 4Q'15 y en el año 2015, respectivamente.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Resultado integral del ejercicio				
Resultado antes de impuestos	(56,0)	(24,1)	(58,0)	(14,1)
Impuesto a las ganancias	7,3	2,5	10,4	(3,7)
Resultado del período	(48,7)	(21,6)	(47,6)	(17,8)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(17,7)	(0,1)	(20,8)	(0,7)
Resultado integral Total del periodo	(66,3)	(21,7)	(68,4)	(18,5)

Flujo de caja, liquidez y deuda

El saldo de caja al final del período fue de \$92,5 millones, +\$37,8 millones en el ejercicio. El uso de caja operativa fue de \$23,2 millones durante 2015, ya que todas las cobranzas provenientes de Anticipos de Clientes y entregas en Forum Alcorta y Astor Palermo fueron reinvertidas en nuestros proyectos en construcción. El flujo Operativo mostró una mejora significativa en 2015 comparado con 2014, con un egreso de caja operativo reduciéndose un 84%.

La deuda en dólares se redujo un 32% en el 2015. Sin embargo, el saldo remanente fue afectado por la devaluación del peso. La deuda Neta aumentó \$28,7 millones en el ejercicio (+9%).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del período	108,1	140,9	54,7	119,9
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(62,9)	(46,3)	(22,9)	(112,6)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(0,6)	(34,3)	(3,6)	(38,1)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	47,8	(5,5)	64,3	85,5
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período	92,5	54,7	92,5	54,7
En AR\$	71,6	26,7	71,6	26,7
En US\$	20,9	28,0	20,9	28,0
En UR\$	-	-	-	-
Deuda	(450,8)	(384,3)	(450,8)	(384,3)
En AR\$	(287,8)	(226,4)	(287,8)	(226,4)
En US\$	(162,9)	(157,9)	(162,9)	(157,9)
En UR\$	-	-	-	-
Efectivo Neto	(358,3)	(329,6)	(358,3)	(329,6)
En AR\$	(216,3)	(199,7)	(216,3)	(199,7)
En US\$	(142,0)	(129,9)	(142,0)	(129,9)
En UR\$	-	-	-	-

(*) Excluye plazos fijos denominados en US\$ puestos en garantía, no considerados Efectivo y Equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con NIIF IAS 7 (\$2,6 millones a diciembre 2015 y \$1,7 millones a diciembre 2014).

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 70% de la Torre DOS han sido entregadas.
- La construcción de la Torre TRES está por completarse. Actualmente trabajando en el estacionamiento de cortesía y otras áreas comunes. Ya fue entregada la primera unidad y continuarán las entregas durante el 1T'16.
- El precio de lista promedio del stock remanente es de \$90.000 por m2.
- A diciembre 2015, el 95% de los metros cuadrados se encuentran vendidos, con sólo 7 unidades en stock. VPV de \$1.164M y margen bruto esperado del 31% (neto de intereses).



Astor Palermo

- Se entregaron 26 unidades en 4T'15 (158 unidades en 2015, 77% del total vendido). La entrega terminará en el 1T'16.
- Los precios continúan en niveles récord con un promedio de \$73.000 por m2.
- A diciembre de 2015, 205 unidades fueron vendidas (98% del producto total). VPV de \$398M, con un margen bruto esperado de 24% (neto de intereses).



Astor Núñez

- La construcción de la torre avanza de acuerdo al plan de obra. Se están instalando marcos de aluminio en el piso 25, pisos de madera y muebles de cocina en los primeros pisos.
- Durante el 4T'15, se vendieron 8 unidades. Precio de lista promedio se encuentra por sobre los \$47.000 por m2.
- A diciembre de 2015 se han vendido 248 unidades (83% del proyecto total). VPV de \$601M y margen bruto esperado del 27% (neto de intereses).



Venice

- Se obtuvieron los permisos para el proyecto hídrico completo. Quedan pendientes las aprobaciones de electricidad.
- La estructura de hormigón y albañilería está próxima a completarse en cuatro edificios. Actualmente se está trabajando en instalaciones eléctricas y sanitarias.
- Sólido nivel de ventas en el 4T'15 con 18 unidades vendidas, posicionándose como nuestro segundo mejor proyecto en ventas del período, luego de Astor San Telmo.
- A diciembre de 2015, 279 unidades y 132 amarras y guarderías náuticas fueron vendidas. VPV de \$8.046M y margen bruto esperado de 32% en la primera etapa. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



Metra Puerto Norte

- Concluyó el proceso de licitación de la constructora principal y el trabajo será dirigido por *Obras y Sistemas*. En noviembre comenzaron las excavaciones, los trabajos de construcción comenzarán en 1T'16.
- A diciembre de 2015, 261 unidades fueron vendidas. VPV lanzado de \$708M, con un margen bruto esperado de 21% en la primera etapa.



Proa (ex FACA Foster)

- Estamos preparando el pre-lanzamiento del primer grupo de edificios diseñados por Foster + Partners para el 2T'16, y el lanzamiento oficial para el 3T'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 \$2.156M y un margen bruto esperado de 21%.



Forum Puerto del Buceo

- Las obras de hormigonado se encuentran terminadas en la Etapa 1. Actualmente se están instalando muebles de baño y cocina, y comenzaron los trabajos de pintura. Las primeras entregas están previstas para el 3T'16.
- En las etapas 2 y 3 se está trabajando en las obras de hormigonado y albañilería, con instalaciones eléctricas y sanitarias en los primeros pisos.
- Sólido nivel de ventas en el trimestre incluyendo dos grandes espacios comerciales. Al 31 de diciembre de 2015, 214 unidades fueron vendidas. VPV de US\$147M y margen bruto esperado de 19%.



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 \$650M y margen bruto esperado de 22%.

Resumen de proyectos agrupados por marca

FORUM:

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto/Medio-Alto	Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.185
Unidades vendibles	452	154	339
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 399	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	432,4	1.164,1	US\$ 147,4
VPV lanzado (millones de \$)	432,4	1.164,1	US\$ 147,4
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	52.639	38.551	31.339
<i>% del total lanzado</i>	100%	97%	65%
Unidades vendidas al 31/12/15	452	147	214
<i>% del total lanzado</i>	100%	95%	63%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 332	Cocheras: 190
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	432,4	1.014,6	US\$ 96,8
<i>% del total lanzado</i>	100%	87%	66%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	2,5	237,0	US\$ 20,3
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	95%	37%
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	96%	53%
Etapa	Entrega	Últimas terminaciones y entrega	En construcción

ASTOR:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2011	2016 (en proceso)
Terreno (m2)	3.208	9.766	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	31.114	20.368	27.542
Unidades vendibles	210	500	298	412
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 195 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 502	Cocheras: 294	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	397,5	574,2	600,7	901,4
VPV lanzado (millones de \$)	397,5	311,1	600,7	901,4
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	14.422	5.750	16.770	1.642
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	82%	6%
Unidades vendidas al 31/12/15	205	95	248	32
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	83%	8%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras residenciales: 180 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 79	Cocheras residenciales: 163 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 13
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	361,4	62,0	403,8	37,0
<i>% del total lanzado</i>	91%	20%	67%	4%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	50,4	-	128,4	37,0
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	99%	3%	63%	-
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	99%	20%	68%	-
Etapa	Entrega	Construcción suspendida por medida judicial	En construcción	Diseño y Obtención de Aprobaciones

Complejo urbano y Metra:

Project	Brisario			
	Metra Devoto	Metra Puerto Norte	Proa (ex FACA Foster)	Venice
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio-Alto	Alto/Medio-Alto
Tipo	Multifamiliar	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	19.392	68.613	65.166	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 208.676
Unidades vendibles	362	1299	510	Lotes unifamiliares: aprox. 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.601
Otras unidades vendibles	Cocheras: 217	Cocheras: 881	Cocheras: 691	Cocheras aprox.: 2991 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 609
VPV total estimado (millones de \$)	650,4	2.056,7	2.155,7	Aprox. 8.045,7
VPV lanzado (millones de \$)	650,4	707,9	-	980,5
Superficie vendida al 31/12/15 (m2)	966	13.574	-	19.555
% del total lanzado	5%	60%	-	57%
Unidades vendidas al 31/12/15	15	261	-	279
% del total lanzado	4%	61%	-	59%
Otras unidades vendidas al 31/12/15	Cocheras: 9	Cocheras: 122		Cocheras: 260 Guarderías náuticas y marinas aprox.: 132
Ventas aseguradas al 31/12/15 (millones de \$)	30,6	375,4	-	460,3
% del total lanzado	5%	53%	-	47%
Ventas aseguradas durante 2015 (millones de \$)	19,9	47,7	-	167,2
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	-	-	5%
Avance de construcción al 31/12/15 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	-	-	5%
Etapa	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Diseño y Obtención de Aprobaciones	Etapa Las Rías en construcción

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Ingresos ordinarios	186,7	115,1	829,0	415,4
Costo de mercadería vendida	(154,6)	(106,4)	(655,2)	(348,7)
Resultado bruto	32,1	8,8	173,8	66,7
Gastos de comercialización	(27,3)	(11,8)	(75,7)	(46,4)
Gastos de administración	(26,6)	(20,4)	(84,1)	(60,7)
Resultado operativo	(21,8)	(23,4)	13,9	(40,3)
Resultado Financiero	(35,1)	(7,8)	(71,7)	18,0
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,4)	(0,5)
Otros ingresos y egresos, netos	1,0	7,2	0,2	8,6
Resultado antes de impuestos	(56,0)	(24,1)	(58,0)	(14,1)
Impuesto a las ganancias	7,3	2,5	10,4	(3,7)
Resultado del período	(48,7)	(21,6)	(47,6)	(17,8)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(17,7)	(0,1)	(20,8)	(0,7)
Resultado integral Total del período	(66,3)	(21,7)	(68,4)	(18,5)
Resultado atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(46,5)	(19,8)	(45,1)	(18,7)
Participaciones no controladoras	(2,2)	(1,8)	(2,5)	0,9
Resultado integral total del período atribuible a:				
Propietarios de la controladora	(64,2)	(20,0)	(65,9)	(19,4)
Participaciones no controladoras	(2,2)	(1,8)	(2,5)	0,9
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Básico	(0,69)	(0,31)	(0,68)	(0,25)
Diluido	(0,69)	(0,31)	(0,68)	(0,25)

Estado de situación patrimonial

	\$ M	\$ M	\$ M
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes (*)	95,1	56,4	121,1
Instrumentos financieros	-	4,1	-
Créditos por ventas	31,1	18,0	9,5
Otros créditos	265,5	205,3	114,5
Créditos con partes relacionadas	8,0	10,6	7,7
Inventarios	3.116,6	2.376,3	1.869,6
Total del activo corriente	3.516,3	2.670,7	2.122,4
Activo no corriente			
Otros créditos	0,8	2,1	11,4
Créditos con partes relacionadas	-	-	0,7
Propiedades de inversión en construcción	34,3	34,0	-
Propiedades, planta y equipo	9,8	9,4	8,4
Activos intangibles	1,2	1,0	1,0
Activos por impuestos	344,5	316,2	212,9
Plusvalía	111,4	111,4	111,4
Total del activo no corriente	502,2	474,1	345,9
Total del activo	4.018,4	3.144,8	2.468,3
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	415,7	245,3	222,8
Préstamos	392,0	291,4	183,1
Instrumentos financieros	-	6,2	1,1
Beneficios a los empleados	19,8	11,4	6,3
Pasivos por impuestos corrientes	7,4	5,9	7,5
Otras cargas fiscales	39,0	10,1	6,3
Saldos con partes relacionadas	334,0	285,0	241,9
Anticipos de clientes	2.199,8	1.592,6	1.210,0
Otras cuentas por pagar	12,4	6,4	3,4
Total del pasivo corriente	3.420,2	2.454,4	1.882,4
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	8,8	9,6	-
Préstamos	58,7	92,9	116,8
Otras cargas fiscales	3,1	0,1	0,2
Otras cuentas por pagar	46,9	36,8	-
Pasivos por impuestos diferidos	265,6	267,5	166,9
Total del pasivo no corriente	383,2	406,9	283,9
Total del pasivo	3.803,3	2.861,3	2.166,2
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	172,1	238,0	262,9
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	43,0	45,5	39,2
Total del patrimonio neto	215,1	283,6	302,1
Total del patrimonio neto y del pasivo	4.018,4	3.144,8	2.468,3

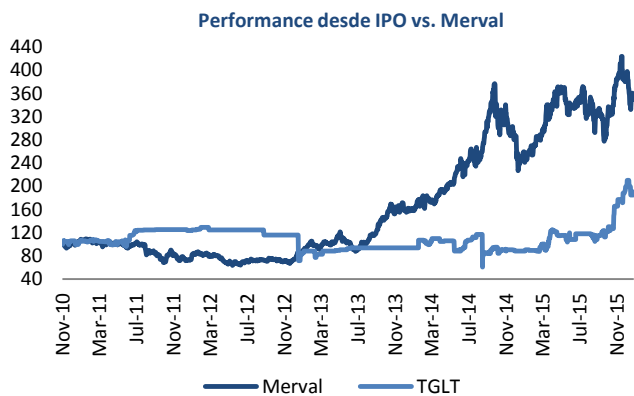
(*) Incluye plazos fijos denominados en US\$ puestos en garantía, no considerados Efectivo y Equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con IFRS IAS 7 (\$2,6 millones a diciembre 2015 y \$1,7 millones a diciembre 2014).

Estado de flujo de efectivo consolidado

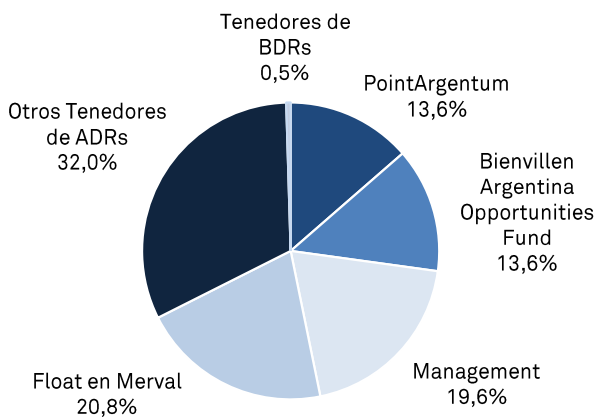
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'15	4 T'14	2015	2014
Variaciones del efectivo				
Efectivo al inicio del ejercicio	108,1	140,9	54,7	119,9
Efectivo al cierre del ejercicio	92,5	54,7	92,5	54,7
Cambios neto del efectivo	(15,6)	(86,1)	37,8	(65,2)
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	(48,7)	(21,6)	(47,6)	(17,8)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas				
Impuesto a las Ganancias	(7,3)	(2,5)	(10,4)	3,7
Depreciación de bienes de uso	0,6	0,5	2,9	3,1
Amortización de activos intangibles	0,1	0,1	0,4	0,5
Recupero de la provisión	-	-	-	(38,9)
Diferencia de cambio	(17,7)	(0,1)	(20,8)	(0,7)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	(0,5)	(0,1)	(0,7)	(0,4)
Cambios en activos y pasivos operativos				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,7)	(0,0)	(0,9)	(0,4)
Cambios en créditos por ventas	5,2	12,6	(13,1)	(9,2)
Cambios en otros créditos	(35,2)	(19,3)	(59,0)	(80,9)
Cambios en créditos con partes relacionadas	(0,0)	2,0	2,7	(2,2)
Cambios en inventario	(623,7)	(229,2)	(740,3)	(506,7)
Cambios en activos por impuestos	(53,0)	(17,1)	(28,3)	(103,2)
Cambios en deudas comerciales	74,8	(3,8)	169,6	32,1
Cambios en beneficios a los empleados	11,2	7,3	8,4	5,1
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	57,2	24,3	10,4	107,8
Cambios en otras cargas fiscales	19,4	5,1	42,3	3,7
Cambios en deudas con partes relacionadas	42,1	70,0	48,9	43,1
Cambios en anticipos de clientes	515,6	89,1	607,2	421,6
Cambios en otras cuentas por pagar	16,6	38,8	16,1	39,9
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	(18,8)	(2,2)	(10,7)	(12,7)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(62,9)	(46,3)	(22,9)	(112,6)
Actividades de inversión				
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(0,3)	(34,0)	(0,3)	(34,0)
Pagos por compras de activos intangibles	(0,0)	(0,2)	(0,6)	(0,4)
Pagos por compra de bienes de uso	(2,7)	(0,2)	(2,7)	(3,8)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	2,5	-	-	0,0
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(0,6)	(34,3)	(3,6)	(38,1)
Actividades de financiación				
Aumento de préstamos	59,6	6,7	66,5	84,5
Aumentos en instrumentos financieros	(11,7)	(12,3)	(2,1)	1,1
Cambio Tenencia accionaria	-	-	0,0	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	47,8	(5,5)	64,3	85,5

Evolución de la acción y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cotizó \$17,2 por acción al 31 de diciembre de 2015, un 115% más que el precio de cierre al 1/1/2015 de \$8,0 por acción. El volumen operado promedio por día mostró un aumento pronunciado con 2.441 acciones diarias durante el año 2015 contra un promedio de 2.093 acciones por día en el año 2014 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.



Free Float 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.