

## Contacto RI

Rafael Soto, CFA  
CFO and IR Officer  
rafaelsoto@tgl.com  
+54-11-5237-0222

Ignacio Arroyo  
ignacioarroyo@tgl.com  
+54-11-5199-6329

Sitio RI  
www.tgl.com/ir

## Conference Call

11 de noviembre de 2014

12 p.m. Buenos Aires  
10 a.m. NY  
Argentina: 0-800-666-0273  
Int'l: +1-678-374-4056  
ID de la conferencia #: 17338993  
Grabación: +1 (404) 537-3406

**Buenos Aires, 11 de noviembre de 2014 – 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 2014. 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

### ■ Resultados brutos y netos

Resultado bruto de \$25,2M vs (\$25,8M) en el 3T'13 generado por las primeras entregas de unidades terminadas en Forum Alcorta. Resultado neto de \$4,0M vs (\$28,0M) en el 3T'13, siendo el segundo trimestre en el que se reporta un resultado neto positivo. El resultado bruto promedio esperado para todos los proyectos (excluyendo Forum Puerto Norte) es del 27% del VPV total vs. 26% en el trimestre pasado.

### ■ Ventas contratadas

Las ventas aseguradas fueron de \$182M en el 3T'14 como resultado de la venta de 66 unidades en el trimestre, mostrando un incremento del 57% en pesos y un aumento del 22% en unidades vendidas comparado al 3T'13. Son las mejores cifras trimestrales del año, destacables por el contexto de alta volatilidad que se vive en el país debido a la crisis por los holdouts.

### ■ Precios

El precio de venta promedio fue de \$29.827 / sqm (excl. IVA), evolucionando favorablemente, con una suba del 43% entre el período de 9 meses en 2014 contra el mismo período en 2013 (levemente por encima de la inflación, pero con un mix de producto más sesgado hacia el segmento medio) resultando en un incremento en los márgenes esperados.

### ■ Posición de caja

Terminamos el 3er trimestre con una posición sólida de caja de \$142M que nos permitirá afrontar importantes gastos de obra en Forum Alcorta y Astor Palermo, nuestros proyectos con mayor necesidad de financiamiento durante los próximos trimestres.

Durante el 3T'14 tuvimos un flujo de caja operativo de (\$7M), la menor cifra trimestral en más de dos años.

### ■ Obligaciones negociables

En agosto pagamos el último cupón de las Obligaciones Negociables Serie II (dollar-linked) reduciendo nuestra exposición a la volatilidad del tipo de cambio.

### ■ Adquisición de una propiedad en el Corredor Norte de oficinas

Con un grupo de socios, hemos adquirido una propiedad - anteriormente utilizada por la empresa Bayer como sede administrativa e industrial - que será reciclada para desarrollar un edificio de oficinas. La participación de TGLT es del 31%.

## Tabla de contenidos

Eventos recientes .....	3
Desempeño operativo.....	3
Desempeño financiero.....	6
Actualización de proyectos .....	10
Estados contables.....	15
Evolución de la acción y principales accionistas.....	18

## Eventos recientes

### Adquisición de un conjunto de propiedades en el Corredor Norte de oficinas

El 8 de septiembre de 2014, TGLT – siendo parte de una sociedad – adquirió una propiedad en el barrio de Belgrano que anteriormente utilizada por la empresa Bayer, la compañía farmacéutica, como sede administrativa e industrial. Esta propiedad está compuesta por varios edificios que serán reciclados para formar un complejo de oficinas corporativas para alquilar.

La propiedad se encuentra en el denominado Distrito de Oficinas de Libertador, un área que ha experimentado uno de los mayores crecimientos en demanda de oficinas durante la última década en la Ciudad de Buenos Aires.

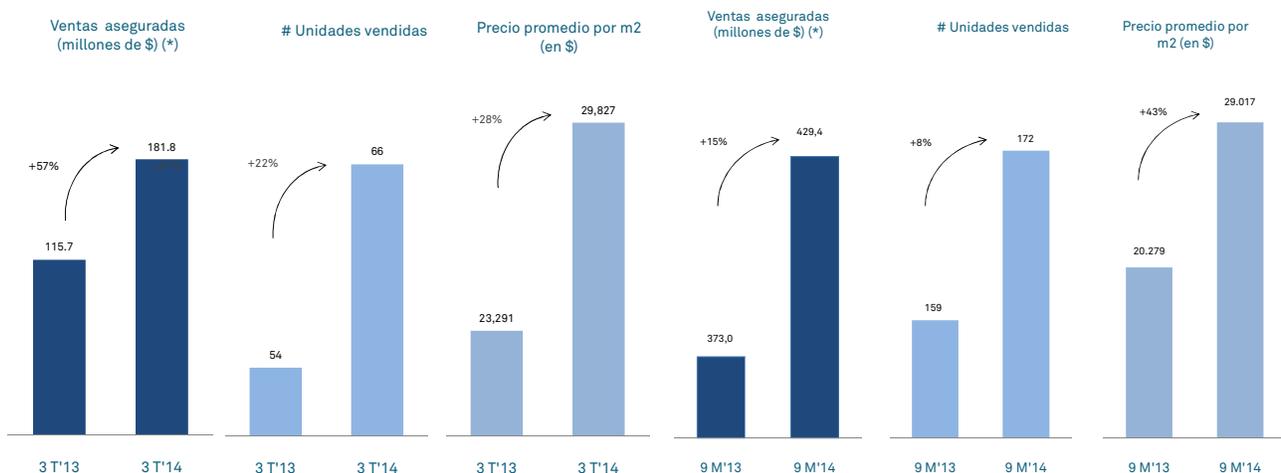
La participación de TGLT es del 31%. El 20% del precio total, unos USD 12,6M (100%), ya fue pagado al momento en que fue firmado el boleto de compraventa; el resto será pagado simultáneamente con la suscripción de la escritura y la entrega de la posesión del inmueble la cual se espera ocurrirá durante este año.

## Desempeño operativo

### Ventas contratadas

Las ventas en el trimestre (netas de ajustes de períodos anteriores) sumaron un total de \$181,8M, un 57% por encima del 3T'13, y \$429,4M en los primeros 9 meses del año, un 15% por encima del mismo período en 2013. 66 unidades fueron vendidas en el trimestre, mientras que 54 fueron vendidas en el 3T'13. Éstas son las cifras más altas presentadas durante este año, incluso en un contexto de alta incertidumbre provocada por la crisis de los holdouts.

Los precios siguen evolucionando favorablemente al igual que en los trimestres anteriores, con los precios promedio aumentando en un 43% en los 9 meses de 2014 y un 28% en el 3T'14 contra los mismos períodos del año anterior. Fuimos capaces de aumentar los precios en todos nuestros proyectos por encima de la inflación y así aumentar nuestros márgenes. El precio de venta promedio está reflejando el impacto de Metra Puerto Norte, proyecto que fue lanzado en el 4T'13 y tiene precios inferiores al resto de los proyectos ya que apunta a un segmento más bajo de la población.



(\*) Las ventas aseguradas no incluyen ajustes por inflación ni por tipo de cambio de las ventas realizadas en períodos anteriores.

**Información operativa adicional**

En esta sección se presenta información detallada sobre las ventas, ingresos por ventas, costos de construcción y presupuestos de obra, y márgenes brutos esperados por proyecto.

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	FORUM PUERTO DEL BUCEO	ASTOR PALERMO	ASTOR NÚÑEZ	ASTOR CABALLITO	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	Other	TOTAL
<b>VENTAS</b>											
<b>(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS</b>											
En el trimestre terminado el 30.09.2014	1	1	8	6	27	-	7	16	-	-	66
En el trimestre terminado el 30.09.2013	1	6	8	10	23	(8)	14	-	-	-	54
En los nueve meses terminados el 30.09.2014	6	7	16	14	42	-	32	55	-	-	172
En los nueve meses terminados el 30.09.2013	10	18	40	26	67	(24)	22	-	-	-	159
Acumulado al 30.09.2014	450	127	129	187	186	95	177	213	-	-	1.564
<i>Porcentaje de las unidades lanzadas</i>	<i>99,56%</i>	<i>82%</i>	<i>42%</i>	<i>89%</i>	<i>62%</i>	<i>33%</i>	<i>37%</i>	<i>50%</i>	-	-	<i>60%</i>
<b>(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)</b>											
(2.a) Valor total lanzado	437,9	1.269,7	1.291,8	496,6	549,6	311,1	814,1	524,2	-	-	5.694,9
(2.b) Valor total proyecto	437,9	1.269,7	1.291,8	496,6	549,6	574,2	5.723,1	1.633,0	1.706,5	-	13.682,3
<i>Porcentaje lanzado</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>54%</i>	<i>14%</i>	<i>32%</i>	-	-	<i>42%</i>
<b>(3) VENTAS ASEGURADAS</b>											
En el trimestre terminado el 30.09.2014	20,7	32,9	87,6	24,7	55,2	-	22,0	60,8	-	-	303,9
En el trimestre terminado el 30.09.2013	6,8	68,6	20,2	40,9	34,0	(5,1)	17,5	-	-	-	182,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2014	28,6	119,1	190,6	77,3	68,7	-	58,8	100,9	-	-	644,1
En los nueve meses terminados el 30.09.2013	(16,5)	142,3	96,2	87,3	84,8	(16,4)	52,4	-	-	-	430,1
Acumulado al 30.09.2014	430,7	776,0	517,9	405,5	245,0	62,0	254,7	232,7	-	-	2.924,6
<i>Porcentaje sobre VPV lanzado</i>	<i>98%</i>	<i>61%</i>	<i>40%</i>	<i>82%</i>	<i>45%</i>	<i>20%</i>	<i>31%</i>	<i>44%</i>	-	-	<i>51%</i>
<b>(4) ANTICIPOS DE CLIENTES</b>											
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 el trimestre terminado el 30.09.2013	(39,5)	34,7	12,8	22,5	23,4	(3,3)	3,2	-	-	-	53,9
En los nueve meses terminados el 30.09.2014	(88,9)	115,8	209,4	131,6	46,9	-	46,8	15,0	-	-	476,5
En los nueve meses terminados el 30.09.2013	(90,2)	68,3	42,6	194,5	42,7	53,8	32,8	-	-	-	344,4
Acumulado al 30.09.2014	70,9	523,8	393,4	328,6	126,3	62,0	112,2	65,9	-	-	1.683,1
<b>(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS</b>											
En el trimestre terminado el 30.09.2014	47,8	17,4	-	-	-	-	-	-	-	1,8	67,0
En el trimestre terminado el 30.09.2013	50,0	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5	53,5
En los nueve meses terminados el 30.09.2014	200,9	75,5	-	4,9	12,7	-	-	-	-	6,3	300,3
En los nueve meses terminados el 30.09.2013	101,9	-	-	-	-	-	-	-	-	6,5	108,4
Acumulado al 30.09.2014	374,9	75,5	-	4,9	12,7	-	-	-	-	-	467,9
<b>(6) CRÉDITOS POR VENTAS</b>											
Acumulado al 30.09.2014	16,5	14,5	-	0,3	-	-	-	-	-	-	31,3
<b>SALDO A COBRAR</b>											
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	1,4	191,2	124,6	72,3	106,0	-	142,6	166,8	-	-	804,8
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	8,5	684,9	898,4	163,4	410,7	249,1	701,9	458,3	-	-	3.575,2

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	FORUM PUERTO DEL BUCEO	ASTOR PALERMO	ASTOR NÚÑEZ	ASTOR CABALLITO	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	Other	TOTAL
<b>INVENTARIO</b>											
<b>(1) INVENTARIO</b>											
Variación al 30.09.2014 (trimestral)	(23,4)	38,1	24,8	14,5	20,9	1,9	16,7	16,1	13,2	-	122,9
Variación al 30.09.2014 (nueve meses)	(145,5)	107,1	110,2	83,1	41,0	2,3	34,0	18,5	15,1	-	266,0
Acumulado al 30.09.2013	205,1	452,7	257,4	176,6	75,5	101,6	159,8	19,4	15,9	-	1.464,1
Acumulado al 30.06.2014	71,5	574,0	389,7	312,4	114,9	111,9	183,6	128,3	105,1	-	1.991,4
Acumulado al 30.09.2014	48,2	612,1	414,5	326,8	135,9	113,8	200,3	144,4	118,3	32,7	2.147,1
<b>(2) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA</b>											
En el trimestre terminado el 30.09.2014	26,4	13,9	-	-	-	-	-	-	-	1,5	41,9
En el trimestre terminado el 30.09.2013	75,7	-	-	-	-	-	-	-	-	3,6	79,3
En los nueve meses terminados el 30.09.2014	182,9	38,4	-	3,2	16,3	-	-	-	-	5,8	246,5
En los nueve meses terminados el 30.09.2013	191,7	-	-	-	-	-	-	-	-	6,4	198,1
Acumulado al 30/09/2014	566,5	38,4	-	3,2	16,3	-	-	-	-	-	624,4
<b>(3) PRESUPUESTO DE OBRA</b>											
(3.a) Presupuesto total de obra lanzada	531,6	871,1	1.016,9	397,5	398,9	212,6	550,3	413,7	-	-	4.392,6
(3.b) Presupuesto total de obra	531,6	871,1	1.016,9	397,5	398,9	373,0	3.815,4	1.168,9	1.365,1	-	9.938,5
<b>PRESUPUESTO A EJECUTAR</b>											
Sobre obra lanzada = (3.a - 2 - 1)	(83,0)	220,6	602,4	67,5	246,7	98,8	349,9	365,5	-	-	1.868,4
Sobre total obra = (3.b - 2 - 1)	(83,0)	220,6	602,4	67,5	246,7	259,2	3.615,1	1.024,5	1.246,8	-	7.199,8
<b>MARGEN BRUTO ESPERADO</b>											
Total proyecto lanzado	(93,8)	398,5	274,9	99,1	150,8	98,4	263,8	110,5	-	-	1.302,3
Porcentaje de VPV lanzado	(21,4%)	31,4%	21,3%	20,0%	27,4%	31,6%	32,4%	21,1%	-	-	23% (*)
Total proyecto	(93,8)	398,5	274,9	99,1	150,8	201,1	1.907,7	464,1	341,4	-	3.743,8
Porcentaje de VPV total	(21,4%)	31,4%	21,3%	20,0%	27,4%	35,0%	33,3%	28,4%	20,0%	-	27,4%

(\*) 27% excluyendo Forum Puerto Norte.

## Desempeño financiero

## Resultado bruto

Estamos reportando un resultado bruto de \$25,2M, producto la entrega de unidades en Forum Alcorta y la reversión de una provisión generada en su momento por prudencia contable para potenciales pérdidas en Forum Puerto Norte (\$44,2M), las cuales resultaron menores que lo esperado.

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'14	3 T'13	9 M'14	9 M'13
<b>Resultado bruto</b>				
<b>Ingresos por ventas</b>	<b>67,0</b>	<b>53,5</b>	<b>300,3</b>	<b>108,4</b>
Form Puerto Norte	47,8	50,0	200,9	101,9
Forum Alcorta	17,4	-	75,5	-
Other	1,8	3,5	23,9	6,5
<b>Costo de mercadería vendida</b>	<b>(41,9)</b>	<b>(79,3)</b>	<b>(246,5)</b>	<b>(198,1)</b>
Form Puerto Norte	(26,4)	(75,7)	(182,9)	(191,7)
Forum Alcorta	(13,9)	-	(38,4)	-
Other	(1,5)	(3,6)	(25,3)	(6,4)
<b>Resultado bruto</b>	<b>25,2</b>	<b>(25,8)</b>	<b>53,8</b>	<b>(89,7)</b>
Form Puerto Norte	21,4	(25,8)	18,1	(89,7)
Forum Alcorta	3,5	-	37,1	-
Other	0,3	(0,1)	(1,4)	0,0

## Gastos operativos

Los gastos operativos fueron de \$21,9M, 35,3% por encima del 3T'13, un aumento por debajo de la inflación del período. A pesar del incremento moderado en las ventas, el ratio de gastos operativos continúa mejorando mostrando un mejor y más eficiente uso de los recursos a medida que la compañía gana escala.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'14	3 T'13	9 M'14	9 M'13
<b>Gastos operativos</b>				
Gastos de comercialización	(11,5)	(13,4)	(35,1)	(33,1)
Gastos de administración	(16,4)	(7,2)	(35,6)	(22,9)
<b>Gastos operativos</b>	<b>(27,9)</b>	<b>(20,6)</b>	<b>(70,7)</b>	<b>(56,0)</b>
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>11%</i>	<i>13%</i>

## Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue de \$ 22,8M en el 3T'14, principalmente vinculadas ingresos financieros por \$40,3M relacionados a ganancias por conversión de tipo de cambio.

El incremento en las tasas de interés de referencia (la tasa Badlar aumentó de 17% a 22% de año a año), sumado al aumento en nuestra posición de deuda neta, explica el aumento en nuestro gasto por intereses comparado al 3T'13.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado financiero	3 T'14	3 T'13	9 M'14	9 M'13
<b>Diferencia de cambio</b>	<b>(8,4)</b>	<b>4,5</b>	<b>(44,6)</b>	<b>(25,0)</b>
Ingresos sobre diferencias cambiarias	2,2	6,0	17,3	14,1
Egresos sobre diferencias cambiarias	(10,6)	(1,5)	(61,9)	(39,2)
<b>Ingresos financieros</b>	<b>40,3</b>	<b>13,6</b>	<b>96,4</b>	<b>143,1</b>
Intereses	0,3	4,6	7,6	10,6
Resultado tenencia inversiones transitorias	27,7	6,9	30,3	7,9
Resultado venta inversiones transitorias	12,3	3,0	19,6	8,6
Reversión de provisión	0,0	(1,0)	38,9	116,1
<b>Costos financieros</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(32,2)</b>	<b>(12,9)</b>
Intereses	(11,5)	(5,0)	(32,2)	(12,9)
<b>Otras partidas financieras</b>	<b>2,5</b>	<b>(8,0)</b>	<b>6,3</b>	<b>(12,4)</b>
Gastos bancarios	(0,7)	(0,4)	(1,9)	(0,8)
Rdo. Instrumentos derivados	5,3	(7,7)	14,8	(7,7)
Otros creditos incobrables	-	-	(0,2)	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(2,1)	(1,8)	(6,5)	(3,8)
Instrumentos financieros y otros	-	2,0	-	0,0
<b>Total Resultado financiero</b>	<b>22,8</b>	<b>5,1</b>	<b>25,9</b>	<b>92,8</b>

## Resultado neto

El resultado integral para el 3T'14 fue de \$4,0M, superando en \$32,0M la pérdida en 3T'13. En los 9 meses de 2014, el resultado neto fue \$3,2M superando en \$41,8M las pérdidas del mismo período en 2013.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>3 T'14</b>	<b>3 T'13</b>	<b>9 M'14</b>	<b>9 M'13</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>4,7</b>	<b>(27,9)</b>	<b>3,8</b>	<b>(39,1)</b>
(+) Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(0,7)	(0,1)	(0,5)	0,6
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>4,0</b>	<b>(28,0)</b>	<b>3,2</b>	<b>(38,6)</b>

## Flujo de caja, Liquidez y Deuda

El saldo de caja al 30 de septiembre fue de \$142,5 M, reflejando una baja de \$16,3M comparado al trimestre anterior principalmente por el pago de la última amortización e intereses de la Serie II de nuestras Obligaciones Negociables

Las cobranzas se mantuvieron fuertes durante el trimestre mostrando una baja tasa de morosidad. El flujo operativo utilizado durante el trimestre fue de \$7,3M, el nivel más bajo desde el 1T'12 para cubrir costos asociados a la construcción en la mayoría de nuestros proyectos. Las cobranzas de \$164,4M superaron el costo en construcción del trimestre.

Nuestros activos líquidos son destinados a fondos comunes de inversión de alta liquidez y de bajo riesgo y a commercial paper. Una gran porción de nuestra liquidez en pesos, es destinada a fondos comunes de inversión con una cartera de títulos dollar-linked, para mitigar el riesgo de tipo de cambio por nuestros pasivos en dólares.

Hemos reducido nuestra deuda en dólares -20% desde diciembre 2013 (USD 21,6M en diciembre 2013, USD 18,6M al 30 de junio y USD 17,1M al 30 de septiembre de 2014) con el último pago de amortización de nuestra Serie II de Obligaciones Negociables, la cual era dollar-linked. Desde el año pasado, nos hemos focalizado en reducir nuestra deuda en dólares para disminuir nuestra exposición a la volatilidad del tipo de cambio y continuaremos haciéndolo.

TGLT opera en el Mercado de futuros y forwards para mitigar el riesgo cambiario de sus obligaciones en dólares en Argentina. Además, mantenemos una estrategia de cobertura para proteger nuestro proyecto Forum Puerto del Buceo de un potencial descalce entre la devaluación y la inflación en Uruguay, ya que los precios de venta están en dólares (práctica de mercado) y una gran parte de los costos están en pesos uruguayo. Al 30 de septiembre de 2014, el balance de cobertura total llega los \$14,4M (con un nocional de USD 22,4M en USD / Forwards de inflación uruguayo).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>Liquidez &amp; Deuda</b>	<b>3 T'14</b>	<b>3 T'13</b>	<b>9 M'14</b>	<b>9 M'13</b>
<b>Caja y equivalentes al inicio del periodo</b>	<b>158,8</b>	<b>93,6</b>	<b>121,1</b>	<b>58,5</b>
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(7,3)	(75,2)	(65,9)	(96,9)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(0,5)	(1,0)	(3,8)	(2,7)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	(8,5)	126,1	91,1	184,5
Efectos de la variación del tipo de cambio	-	-	-	-
<b>Caja y equivalentes al final del periodo</b>	<b>142,5</b>	<b>143,4</b>	<b>142,5</b>	<b>143,4</b>
En AR\$	114,0	119,0	114,0	119,0
En US\$	28,5	24,5	28,5	24,5
<b>Deuda</b>	<b>(377,6)</b>	<b>(304,2)</b>	<b>(377,6)</b>	<b>(304,2)</b>
En AR\$	(233,1)	(170,0)	(233,1)	(170,0)
En US\$	(144,4)	(134,2)	(144,4)	(134,2)
<b>Efectivo Neto</b>	<b>(235,1)</b>	<b>(160,8)</b>	<b>(235,1)</b>	<b>(160,8)</b>
En AR\$	(119,2)	(51,0)	(119,2)	(51,0)
En US\$	(115,9)	(109,7)	(115,9)	(109,7)

## Actualización de proyectos



## Forum Puerto Norte

- Los trabajos de construcción han sido finalizados.
- Se entregó el 87% de las unidades y las restantes serán entregadas durante el 4T'14.
- A septiembre 2014 sólo 2 unidades de 452 permanecen en stock mientras que 385 departamentos y 73 guarderías náuticas fueron entregadas. 42 departamentos se entregaron en el trimestre. VPV de \$437,9M.



## Forum Alcorta

- La Torre 1 se encuentra terminada.
- La Torre 2 y Barra se encuentran avanzadas y serán entregadas en la primera mitad del año que viene.
- Empezamos con la entrega de las primeras unidades terminadas. Se espera que las entregas se aceleren en los siguientes trimestres. Durante el 3T'14, 2 unidades fueron entregadas y se han entregado 11 al 30 de septiembre de 2014.
- Los precios continúan firmes, trayendo mejoras en los márgenes. El precio promedio del stock remanente está por encima de los \$65.180 por m2 (+ IVA).
- Al 30 de septiembre de 2014, el 82 % de las unidades fueron vendidas quedando solo 27 unidades en stock. El VPV fue de \$1.269M. El margen bruto esperado es de 31%.



## Astor Palermo

- La construcción sigue sin atrasos, y estamos terminando con los baños, las cocinas y los pisos en el piso 22. Se está comenzando con la colocación de ascensores. Las entregas comenzarán en el primer trimestre de 2015.
- Los precios y los márgenes siguen su expansión con un precio de venta promedio llegando a los niveles Forum (por encima de los \$40.000 por m2 +IVA).
- Al 30 de septiembre de 2014, 186 unidades fueron vendidas (89% del producto total). VPV de \$496,6M con un margen bruto esperado del 20%.



#### Astor Núñez

- La construcción de la torre sigue acorde a lo planeado. Las conexiones de agua y cloacas fueron terminadas y aprobadas por AYSA (agua corriente). La compra e instalación de ascensores fue atribuida a la empresa Schindler.
- En el 3T'14 se vendieron 27 unidades y un pipeline fuerte para el próximo trimestre. Al 30 de septiembre de 2014, 186 unidades fueron vendidas (62% del producto total). El VPV fue de \$549,6M con un margen bruto esperado del 27%.



#### Venice

- El contrato de obra de los primeros edificios fue adjudicado a la empresa Obras y Sistemas s.r.l., la cual comenzó sus trabajos en el mes de julio.
- Las velocidades de ventas está en aumento con el lanzamiento de las obras civiles.
- Los movimientos de suelos han sido finalizados.
- Al 30 de septiembre de 2014, 177 unidades y 111 marinas y guarderías náuticas fueron vendidas. VPV de \$5.723,1M y un margen bruto esperado del 32%. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



#### Metra Puerto Norte

- Las actividades de preconstrucción y de documentación se están llevando a cabo, con la construcción planificada para la segunda mitad de 2015. Se ha hecho una licitación para la empresa de construcción y varias propuestas están siendo analizadas.
- Los esfuerzos de marketing están dando sus frutos. La velocidad de ventas se encuentra a una tasa de 20 unidades por trimestre con niveles de actividad altos en el showroom.
- Al 30 de septiembre de 2014, 213 unidades fueron vendidas. VPV de \$1.633,0M y un margen bruto esperado del 25%.



#### FACA Foster

- Hemos decidido postergar el lanzamiento de los edificios diseñados por Foster + Partners para el primer trimestre de 2015 cuando las condiciones económicas se estabilicen. Como consecuencia, la construcción de showroom también ha sido postergada. La primer etapa del proyecto será una combinación de oficinas con unidades residenciales dirigidas al segmento alto de Rosario.
- El VPV del Proyecto es de \$1.706,5M y el resultado bruto esperado en torno al 20%.



#### Forum Puerto del Buceo

- Los trabajos de excavación y de cimientos han sido completados y los trabajos de hormigón ya están por encima de la planta baja. Se esperan las primeras entregas para 2T'16.
- Los cambios en el proyecto tuvieron como resultado el aumento en la cantidad de cocheras y en la cantidad de unidades reduciendo su tamaño en las fases 2 y 3 para responder a las demandas del mercado, luego de observar los resultados de la fase 1 (79% vendido).
- Hemos trasladado la oficina de ventas del WTC hacia el proyecto en construcción. Utilizamos nuestra propia fuerza de ventas sumado a nuestra relación comercial con Tizado, Foti y Covello. Además, la inmobiliaria Meikle tiene exclusividad comercial desde el lanzamiento del proyecto.
- Al 30 de septiembre de 2014, 129 unidades fueron vendidas. VPV de US\$153,2M y un margen bruto esperado del 21%.



#### Astor Caballito

- El proyecto sigue sin cambios. 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 consejeros legales para levantar la medida y continuar con la construcción lo antes posible. El juicio es inminente.



#### Workcenter Office Center

- Aún en la espera de aprobaciones de la CNV para lanzar el proyecto y comenzar con la construcción.
- El servicio de asesoramiento LEED ha sido contratado.

#### Project Summary

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	ASTOR PALERMO	ASTOR CABALLITO	ASTOR NÚÑEZ	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	FORUM PUERTO DEL BUCEO
<b>Ubicación</b>	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	Tigre, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Montevideo, Uruguay
<b>Segmento</b>	Alto/ Medio-Alto	Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Alto/Medio-Alto	Medio	Alto/Medio- Alto	Alto
<b>Tipo</b>	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
<b>Características</b>	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero	Costero
<b>Año de adquisición</b>	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2011	2011	2011
<b>Terreno (m2)</b>	43.000	13.000	3.208	9.766	4.759	320.000	46.173	37.827	10.765
<b>Superficie vendible (m2)</b>	52.639	39.926	14.759	31.114	20.317	Lotes: 22.300 Viviendas y comercial: 208.676	68.613	63.629	48.853
<b>Unidades vendibles</b>	452	154	210	500	298	Lotes: 24 Viviendas y comercial: 2.601	1299	491	308
<b>Otras unidades vendibles</b>	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 400	Cocheras: Res.:195 Com.:171	Cocheras:502	Cocheras: 300	Cocheras:2.963 Guarderías náuticas y marinas:443	Cocheras: 881	Cocheras: 836	Cocheras: 298
<b>VPV total estimado (millones de \$)</b>	437,9	1.269,7	496,6	574,2	549,6	Aprox. 5.723,1	1.633,0	1.706,5	USD 153,2
<b>VPV lanzado (millones de \$)</b>	437,9	1.269,7	496,6	311,1	549,6	814,1	524,2	-	USD 153,2
<b>Superficie vendida al 30/09/14 (m2)</b>	52.380	34.340	13.128	5.750	12.204	13.308	10.905	-	15.329
<b>% del total lanzado</b>	99%	86%	89%	33%	60%	39%	48%	-	31%

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	ASTOR PALERMO	ASTOR CABALLITO	ASTOR NÚÑEZ	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	FORUM PUERTO DEL BUCEO
<b>Unidades vendidas al 30/09/14</b>	450	127	187	95	186	177	213	-	129
<i>% del total lanzado</i>	99%	82%	89%	33%	62%	37%	50%	-	42%
<b>Otras unidades vendidas al 30/09/14</b>	Cocheras: 522 Guarderías náuticas:87	Cocheras: 268	Cocheras: Res:167 Com:171	Cocheras: 79	Cocheras: Res:108 Com:20	Cocheras: 157 Guarderías náuticas y marinas:111	Cocheras: 78	-	Cocheras: 140
<b>Ventas aseguradas al 30/09/14</b> (millones de \$)	430,7	776,0	405,5	62,0	245,0	254,7	232,7	-	USD 61,4
<i>% del total lanzado</i>	98%	61%	82%	20%	45%	31%	44%	-	40%
<b>Ventas aseguradas durante 2014</b> (millones de \$)	9,6	81,2	38,7	-	69,9	55,3	58,7	-	USD 13,8
<b>Avance de construcción al 30/09/2014</b> (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	99% (*)	71%	69%	3%	27%	2%	-	-	11%
<b>Avance de construcción al 30/09/14</b> (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	99% (*)	75%	81%	20%	37%	2%	-	-	33%
<b>Etapa</b>	Construcción y Entrega	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Construcción

(\*) Las estructuras de todos los edificios han sido finalizadas y están listas para entregar, quedando los últimos detalles de refacciones por terminar.

## Estados contables

## Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'14	3 T'13	9 M'14	9 M'13
Ingresos ordinarios	67,0	53,5	300,3	108,4
Costo de mercadería vendida	(41,9)	(79,3)	(246,5)	(198,1)
<b>Resultado bruto</b>	<b>25,2</b>	<b>(25,8)</b>	<b>53,8</b>	<b>(89,7)</b>
Gastos de comercialización	(11,5)	(13,4)	(35,1)	(33,1)
Gastos de administración	(16,4)	(7,1)	(35,6)	(22,9)
Otros gastos operativos	-	-	-	-
<b>Resultado operativo</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(46,4)</b>	<b>(16,9)</b>	<b>(145,7)</b>
Diferencias de cambio	(8,4)	4,5	(44,6)	(25,0)
Ingresos financieros	40,3	13,6	96,4	143,1
Costos financieros	(9,1)	(13,0)	(26,0)	(25,3)
Resultado Financiero	22,8	5,1	25,9	92,8
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,3)
Otros ingresos y egresos, netos	(0,1)	0,4	1,4	3,6
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>19,9</b>	<b>(41,0)</b>	<b>10,0</b>	<b>(49,6)</b>
Impuesto a las ganancias	(15,2)	13,1	(6,2)	10,5
<b>Resultado del período</b>	<b>4,7</b>	<b>(27,9)</b>	<b>3,8</b>	<b>(39,1)</b>
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(0,7)	(0,1)	(0,5)	0,6
<b>Resultado integral Total del periodo</b>	<b>4,0</b>	<b>(28,0)</b>	<b>3,2</b>	<b>(38,6)</b>
<b>Resultado atribuible a:</b>				
Proprietarios de la controladora	5,3	(25,2)	1,1	(34,2)
Participaciones no controladoras	(0,6)	(2,6)	2,7	(4,9)
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a:</b>				
Proprietarios de la controladora	4,6	(25,3)	0,6	(33,6)
Participaciones no controladoras	(0,6)	(2,6)	2,7	(4,9)
	\$	\$	\$	\$
<b>Resultado por acción ordinaria</b>	<b>3 T'14</b>	<b>3 T'13</b>	<b>9 M'14</b>	<b>9 M'13</b>
Básico	0,08	(0,36)	0,02	(0,49)
Diluido	0,08	(0,36)	0,02	(0,49)
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
<b>EBITDA</b>	<b>3 T'14</b>	<b>3 T'13</b>	<b>9 M'14</b>	<b>9 M'13</b>
Resultado operativo	(2,7)	(46,4)	(16,9)	(145,7)
(+) Costo por mayor valor de bienes de cambio	8,1	10,8	28,0	19,6
(+) Depreciación de la llave del negocio	-	-	-	-
(+) Depreciación de bienes de uso e intangibles	0,7	1,0	2,6	3,0
<b>EBITDA</b>	<b>6,1</b>	<b>(34,6)</b>	<b>13,6</b>	<b>(123,1)</b>
(-) Resultado bruto (neto del mayor valor de bienes de cambio)	(33,2)	15,0	(81,7)	70,1
(+) Resultado bruto PoC	52,6	2,5	109,1	(25,5)
<b>Pro forma EBITDA</b>	<b>25,5</b>	<b>(17,1)</b>	<b>41,0</b>	<b>(78,5)</b>
<i>Margen pro forma EBITDA sobre ingresos por ventas PoC</i>	<i>19%</i>	<i>(14%)</i>	<i>17%</i>	<i>(32%)</i>

## Balance consolidado

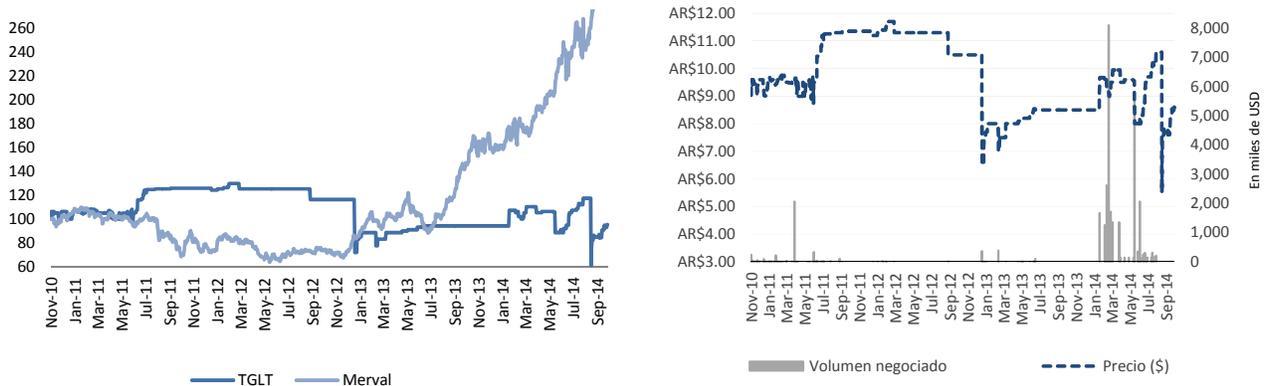
	\$ M	\$ M	\$ M
	Sep 30, 2014	Dec 31, 2013	Dec 31, 2012
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes	142,5	121,1	58,5
Instrumentos financieros	-	-	1,0
Créditos por ventas	31,3	9,5	5,7
Otros créditos	184,6	122,5	130,4
Inventarios	2.147,1	1.869,6	1.282,5
Activos por impuestos	0,0	-	-
Credito con partes relacionadas	11,4	7,7	5,8
<b>Total del activo corriente</b>	<b>2.516,9</b>	<b>2.130,4</b>	<b>1.483,8</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Inventarios	-	-	-
Activos por impuestos	299,8	213,0	105,7
Propiedades, planta y equipo	9,7	8,4	9,5
Activos intangibles	0,9	1,0	0,8
Plusvalía	111,4	111,4	111,4
Otros creditos	2,8	3,4	3,8
Créditos con partes relacionadas	1,2	0,7	1,3
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>425,8</b>	<b>338,0</b>	<b>232,6</b>
<b>Total del activo</b>	<b>2.942,7</b>	<b>2.468,4</b>	<b>1.716,4</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas comerciales	243,4	202,5	124,1
Préstamos	238,2	183,1	84,9
Instrumentos financieros	14,4	1,1	-
Beneficios a los empleados	4,1	6,3	2,7
Pasivos por impuestos corrientes	6,2	7,5	5,0
Otras cargas fiscales	5,0	6,3	3,7
Saldos con partes relacionadas	215,0	241,9	149,3
Anticipos de clientes	1.503,6	1.210,0	851,3
Otras cuentas por pagar	4,4	3,4	1,0
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>2.234,3</b>	<b>1.862,1</b>	<b>1.221,8</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deudas comerciales	15,3	20,3	0,5
Préstamos	139,4	116,8	43,7
Otras cargas fiscales	0,1	0,2	0,3
Pasivos por impuestos diferidos	248,3	167,0	84,0
Anticipos de clientes	-	-	-
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>403,1</b>	<b>304,2</b>	<b>128,6</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>2.637,4</b>	<b>2.166,3</b>	<b>1.350,4</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora	258,0	262,9	318,3
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	47,3	39,2	47,7
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>305,3</b>	<b>302,1</b>	<b>366,0</b>
<b>Total del patrimonio neto y del pasivo</b>	<b>2.942,7</b>	<b>2.468,4</b>	<b>1.716,4</b>

## Estado del flujo de efectivo consolidado

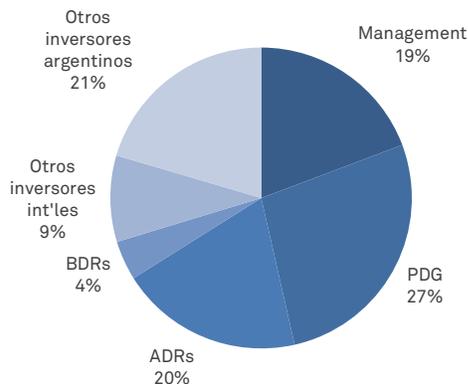
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	3 T'14	3 T'13	9 M'14	9 M'13
<b>Variaciones del efectivo</b>				
Efectivo al inicio del ejercicio	158,8	93,6	121,1	58,5
Efectivo al cierre del ejercicio	142,5	143,4	142,5	143,4
<b>Cambios neto del efectivo</b>	<b>(16,3)</b>	<b>49,8</b>	<b>21,4</b>	<b>85,0</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>				
<b>Actividades operativas</b>				
Resultado del ejercicio	4,7	(27,9)	3,8	(39,1)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</i>				-
Impuesto a las Ganancias	15,2	(13,1)	6,2	(10,5)
Depreciación de bienes de uso	0,7	1,3	2,6	3,0
Amortización de activos intangibles	0,1	0,1	0,3	0,3
Perdidas por deterioro	-	-	-	-
Diferencia de cambio	(0,2)	(0,7)	-	-
Recupero de previsión	(0,0)	1,0	(38,9)	(116,1)
Efecto de la conversión de estados financieros	(0,5)	0,6	(0,5)	0,6
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	(0,3)	(0,1)	(0,3)	(0,1)
Resultado por venta de acciones	-	-	-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>				
Cambios en créditos por ventas	13,4	2,9	(21,8)	1,4
Cambios en otros créditos	(26,8)	(15,2)	(61,5)	(30,7)
Cambios en créditos con partes relacionadas	(0,4)	(0,0)	(4,1)	(0,3)
Cambios en inventario	(155,6)	(109,4)	(277,5)	(181,6)
Cambios en activos por impuestos	(14,1)	(30,5)	(86,1)	(71,4)
Cambios en deudas comerciales	19,4	9,0	35,9	5,5
Cambios en beneficios a los empleados	0,6	0,7	(2,2)	(0,8)
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	13,1	45,7	83,6	81,9
Cambios en otras cargas fiscales	(0,6)	(1,0)	(1,4)	(1,6)
Cambios en deudas con partes relacionadas	(10,6)	13,0	(26,9)	44,6
Cambios en anticipos de clientes	135,0	49,1	332,5	221,3
Cambios en otras cuentas por pagar	2,3	0,8	1,0	0,9
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	(2,8)	(1,6)	(10,5)	(4,4)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(75,2)</b>	<b>(65,9)</b>	<b>(96,9)</b>
<b>Actividades de inversión</b>				
Pagos por compras de activos intangibles	(0,0)	(0,1)	(0,2)	(0,6)
Pagos por compra de bienes de uso	(0,5)	(0,9)	(3,6)	(2,1)
Cobros por ventas de acciones de sociedades controladas	-	-	-	-
Plusvalías por compras de participaciones	-	-	-	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,7)</b>
<b>Actividades de financiación</b>				
Adquisición participación no controladora	-	-	-	-
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	-	-	-
Disminución variaciones no controladoras	-	-	-	-
Aumentos en instrumentos financieros	(0,7)	120,2	77,7	175,6
Aumento de préstamos	(7,9)	5,9	13,3	8,9
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>(8,5)</b>	<b>126,1</b>	<b>91,1</b>	<b>184,5</b>

Evolución de la acción y principales accionistas

Las acciones de TGLT cerraron en el trimestre a \$ 8,6 por acción. El volumen negociado continúa siendo muy bajo por lo cual el precio no ha seguido la tendencia del índice Merval.



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



Free Float 54%

**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. 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.