

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 agosto de 2013

12 p.m. Buenos Aires
11 a.m. US EST
Argentina: 0-800-666-0273
Int'l: +1-678-374-4056
ID de la conferencia #: 15032391
Grabación: +1 (404) 537-3406

TGLT anuncia sus resultados para 2T'13

Buenos Aires, 13 de agosto de 2013 – TGLT (Bolsa de Comercio de Buenos Aires:TGLT; BM&FBOVESPA:TGLT11; USOTC:TGLTY) informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 30 de junio de 2013. 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

- Las ventas contratadas continúan a paso firme, logrando este trimestre, a pesar del contexto desafiante, una performance record por un total de \$210M, 2,5x respecto de 2T'12. Las ventas brutas fueron especialmente sólidas. La demanda fue especialmente sólida en Forum Alcorta, Forum Puerto del Buceo y Astor Nuñez, nuestro último lanzamiento comercial en la marca Astor.
- Los precios promedio de venta siguen subiendo, 63% vs 1S'13, influenciado por mix y precio de mercado acomodándose a la nueva realidad del tipo de cambio entre el peso argentino y el dólar.
- Emisión del segundo tramo de nuestro programa de obligaciones negociables por un total de \$100M, incluyendo series en pesos y dollar linked. Logramos mejores tasas que las obtenidas el año pasado en el primer tramo. Se asegura el financiamiento para completar la construcción de nuestros proyectos en cartera en Argentina.
- Continúa el manejo riguroso de la caja. El flujo de caja operativa del trimestre fue de (\$4M) en el trimestre teniendo la mayor parte de nuestros proyectos en etapa de construcción.
- Se ha establecido un acuerdo para el desarrollo Workcenter, un edificio de oficinas de 10.100 m2 rentables sobre Panamericana, Zona Norte. Se organizará un fideicomiso financiero para financiar la construcción.
- Revisión de los lanzamientos US\$220M para 2013, US\$60M por debajo del objetivo de lanzamientos anterior para poner foco en el portafolio existente.

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
Eventos 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

Eventos recientes

Obligaciones Negociables

El 3 de julio de 2013, la Compañía emitió dos series de Obligaciones negociables por un total de \$ 100 millones de pesos, colocados en el mercado local de capitales de acuerdo a las condiciones descriptas debajo. La emisión – realizada de acuerdo a los objetivos fijados por la empresa- reafirma la presencia de TGLT en los mercados de deuda Argentina.

Monto colocado	Ps. 60.320.000
Tasa de interés	Badlar Privada + 395 bps
Vencimiento	3 de Enero de 2016
Amortización	Cuatro pagos trimestrales iguales consecutivos, desde el 3 de abr., 2015
Pago de intereses	Trimestral
Precio emisión	A la par
Calificación	BBB+ (arg) (Fitch Raitings)
Mercados	BCBA & MAE
Ley aplicable	Argentina

Monto colocado	US\$ 7.380.128
Tasa de interés	3,90%
Vencimiento	3 de Julio de 2016
Amortización	Cuatro pagos trimestrales iguales consecutivos, desde 3 de oct., 2015
Pago de intereses	Trimestral
Precio emisión	A la par
Calificación	BBB+ (arg) (Fitch Raitings)
Mercados	BCBA & MAE
Ley aplicable	Argentina

Nueva composición del Directorio

Marcelo Chaladovsky, Director por parte de PDG renunció a su posición simultáneamente con su salida de PDG. Natalia María Fernandes Pires ha sido elegida como su reemplazante en el cargo de director titular.

La Sra. Natalia M. Fernandes Pires (anterior directora suplente y ahora designada como directora titular) y la Sra. Roberta Giraldes Frizzo revisten la condición de “no independientes”, de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

Préstamos Bancarios

Siguiendo con nuestra estrategia de dar visibilidad financiera a todos nuestros proyectos, obtuvimos un préstamo de \$ 71M en el Banco Ciudad de Buenos Aires para la financiación de la construcción de Astor Nuñez. Gestionamos además una extensión en el préstamo del Banco Hipotecario para el financiamiento de la construcción de Forum Alcorta.

Lanzamientos para el 2013

Estamos revisando a la baja nuestras previsiones de lanzamientos para el 2013 a US\$220M. Estamos esperando un segundo semestre muy desafiante, con el lanzamiento de Metra Puerto Norte, Workcenter, nuestro primer desarrollo exclusivo de oficinas, y el relanzamiento comercial de Venice, nuestro proyecto más grande en cartera.

Workcenter

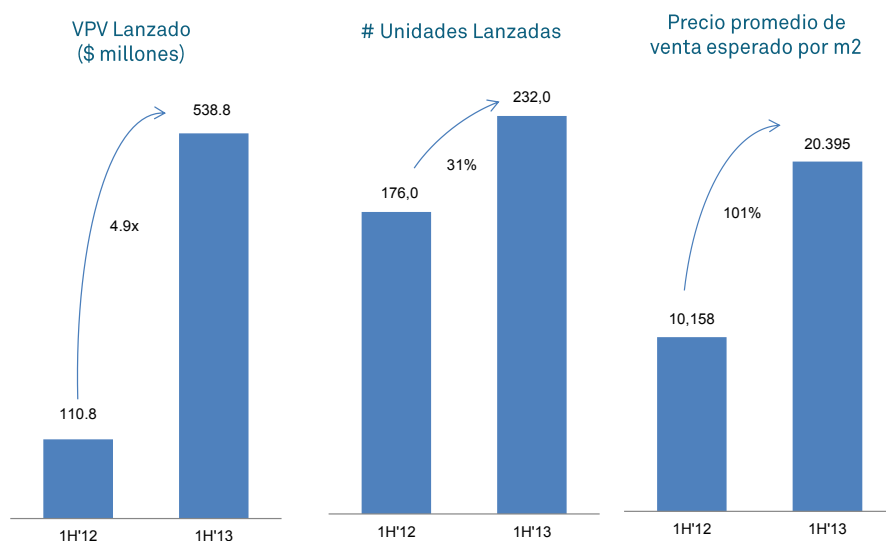
El 31 de mayo de 2013, TGLT llegó a un acuerdo para desarrollar un edificio de oficinas en Olivos, Buenos Aires. Organizado como un fideicomiso inmobiliario, TGLT desarrollará un edificio de oficina denominado Workcenter de 10.100 m2 rentables. El proyecto, diseñado por los estudios Aisenson y Lacroze-Miguens-Pratti, tiene planos aprobados.

TGLT buscará la organización de un fideicomiso en garantía para financiar la construcción, aunque la venta directa no ha sido descartada.

Desempeño operativo

Lanzamientos

Este trimestre registramos lanzamientos por \$97M todos provenientes de Venice (nuestro proyecto en la ciudad de Tigre), que será comercialmente relanzado hacia fines de agosto. Siguiendo la demanda de nuestros consumidores hemos reasignado producto a edificios ya lanzados, añadiendo más de 100 unidades al portafolio actual. Con el lanzamiento de la última fase de Forum Puerto del Buceo en el 1T'13 totalizamos \$539M en la primera mitad del año, 4,9x comparado contra mismo periodo del año anterior.

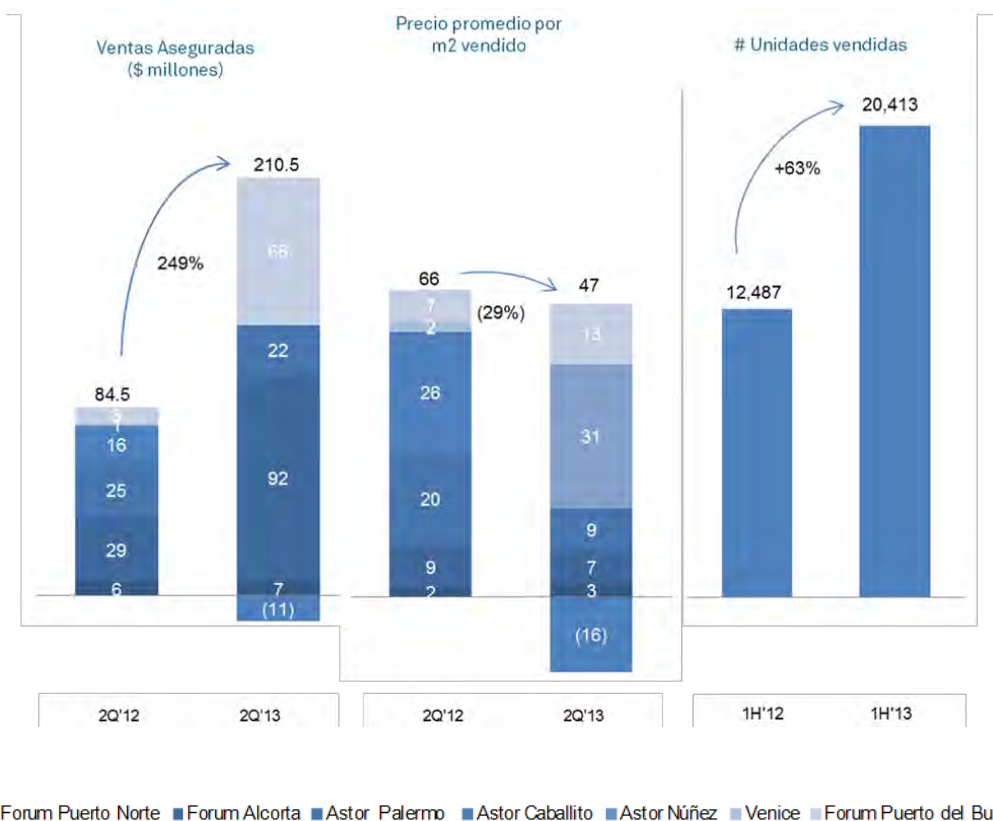


Ventas Aseguradas

Las ventas aseguradas brutas para el trimestre totalizaron \$210M, 2,5x respecto a 1T'12, impulsado principalmente por la destacada performance de Forum Alcorta (\$92M), Forum Puerto de Buceo (\$65,9M) y Astor Núñez (\$34,9M) y Astor Palermo (\$22,2M).

Las ventas en términos de unidades sin embargo cayeron un 29% respecto al 1T'12 afectadas por la suspensión comercial temporaria de Venice y en particular por la situación de Astor Caballito (estamos mostrando ventas negativas por las 7 unidades migradas y las 9 rescindidas). Neto de este último efecto el total de unidades vendidas se encuentra cercano al 60% por encima de igual periodo del año anterior.

Los precios continúan creciendo encontrándose en este semestre un 63% por encima del año anterior. Estas cifras se encuentran influenciadas por mix (con Forum Alcorta ganando relevancia), y principalmente por los precios de mercado acomodándose a la nueva realidad del tipo de cambio entre el peso argentino y el dólar.



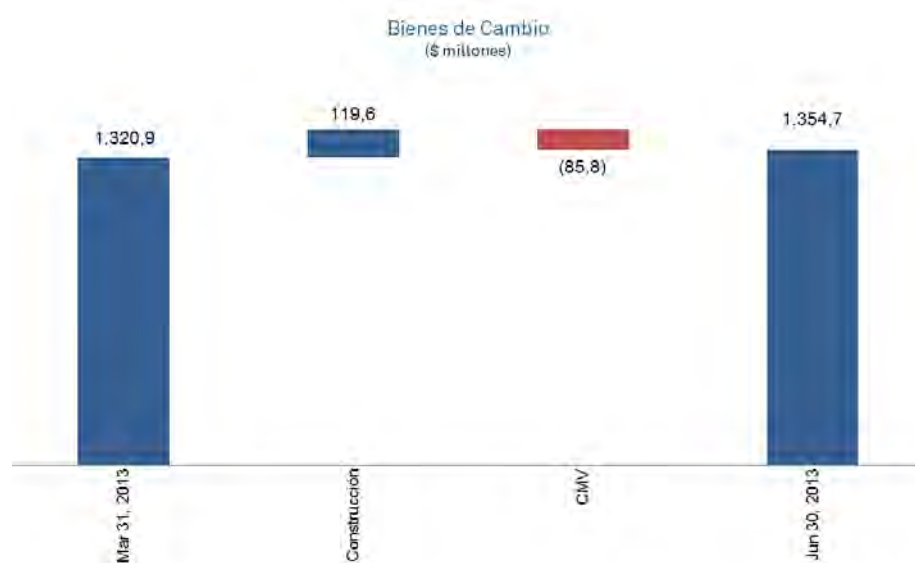
Anticipo de Clientes

Luego de una profunda revisión contable se concluyó que los adelantos de clientes en moneda extranjera de proyectos con un avance de obra mayor al 50% (actualmente Forum Puerto Norte y Forum Alcorta) no deben ser sujetos de revaluaciones trimestrales.

El ajuste hecho en consecuencia totalizó \$117M que se ve reflejado en el ingreso financiero, pero fue parcialmente compensado por las pérdidas en el resultado operativo originado exactamente por la misma reversión. El neto de estos ajustes resultan en un total de anticipo de clientes de \$ 105,7M en este trimestre.

Inventario

Durante el 2T'13, TGLT ha invertido en inventario un total de \$119,6M, impulsado por el aumento de la construcción en los diferentes proyectos. Todos los Forum y Astor se encuentran en construcción. Se espera el inventario continúe creciendo en los siguientes trimestres como consecuencia de una aceleración en la construcción de Forum Alcorta y Astor Palermo. La disminución de inventario está relacionada con la entrega de 26 unidades de Forum Puerto Norte (fueron entregadas a la fecha 144 unidades), y la reversión de provisión antes mencionada (véase "Anticipo de Clientes"), que añade \$37,1M al Costo de Mercaderías Vendidas.



Liquidez y Deuda

Continuamos haciendo un gran esfuerzo para conservar efectivo. Durante este trimestre, \$4,0 millones fueron utilizados en actividades operativas. Sin embargo, con todos nuestros proyectos bajo construcción nos hemos asegurado gran parte de nuestra financiación durante este trimestre (\$33,6M en el trimestre por un total de \$49M en el semestre) a pesar de un aumento del gasto de construcción, ligado a la incertidumbre generada por las elecciones legislativas. Al mismo tiempo, con tasa de interés por debajo de la inflación, el financiamiento adicional, nos permite congelar los costos de construcción a través del pago adelantado. Los 100 millones obtenidos de las obligaciones negociables se representarán en las declaraciones del próximo trimestre.

Nuestra liquidez es invertida en fondos de inversión de alto rendimiento y en papeles comerciales. Una gran proporción de liquidez en pesos es invertida en fondos comunes de inversión que invierten en valores vinculados al dólar y obligaciones negociables.

La compañía mantuvo una deuda neta de \$90,4M al final del trimestre y la deuda neta como porcentaje del patrimonio neto, se situó en un 26%.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del año	66,8	80,6	58,5	77,0
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(3,9)	(28,9)	(7,2)	(30,8)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(1,2)	(1,3)	(1,6)	(3,2)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	33,6	3,3	49,0	9,4
Efectos de la variación del tipo de cambio	(1,7)	0,6	(5,0)	1,9
Caja y equivalentes al final del periodo	93,6	54,3	93,6	54,3
En AR\$	41,4	10,6	41,4	10,6
En US\$	52,3	43,7	52,3	43,7
Deuda	(184,0)	(61,3)	(184,0)	(61,3)
En AR\$	(102,2)	(35,3)	(102,2)	(35,3)
En US\$	(81,8)	(26,0)	(81,8)	(26,0)
Efectivo Neto	(90,4)	(7,0)	(90,4)	(7,0)
En AR\$	(60,9)	(24,6)	(60,9)	(24,6)
En US\$	(29,5)	17,6	(29,5)	17,6

Status de los proyectos



Forum Puerto Norte

- Continúan las entregas de unidades para posesión a los propietarios de los edificios UNO, DOS, TRES, NUEVE, DIEZ y CUBO.
- La obra continúa avanzando en los edificios CUATRO, CINCO, SIETE, OCHO con el objetivo de entregar las mismas antes de que termine el año.
- A medida que se concretan las entregas y la construcción finaliza, el proyecto empieza a generar un creciente flujo de fondos operativo.
- Al 30 de junio de 2013, solo 18 de 460 unidades quedan sin vender, y 144 unidades se encuentran entregadas. VPV de \$ 406 millones.



Forum Alcorta

- La construcción sigue a gran velocidad en ambas torres en construcción. En la Torre UNO se encuentra terminada la totalidad de las mamposterías, carpetas, piso radiante y aislaciones, con las instalaciones en el piso 23. La estructura de hormigón armado de la Torre DOS ha sido completada y las mamposterías se encuentran completadas hasta el piso 26 con las instalaciones completas hasta el piso 15. El avance físico de la obra ha alcanzado ya el 63 %
- Finalización de la Torre UNO esperada para fines de 2T'14 y Torre DOS y BARRA para 3T'14.
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 115 unidades. VPV de \$849 millones.



Astor Palermo

- El Contratista principal está ejecutando la losa sobre Planta Baja en el sector correspondiente a la torre. Asimismo, está en plena excavación y ejecución de submurales en el sector del fondo. Todos los principales contratos han sido adjudicados.
- El precio del stock remanente se encuentra por encima de los \$31.400 por m2, situándose prácticamente entre los niveles de Forum y marcando un récord para la marca Astor
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 164 unidades. VPV de \$361 millones.



Astor Núñez

- El sector de Locales comerciales sobre la Avenida Cabildo y sus respectivas áreas de subsuelos destinados a cocheras han iniciado los trabajos de submuración y fundaciones.
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 79 unidades residenciales y 12 locales comerciales. VPV de \$376 millones.



Astor Caballito

- 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.
- Hemos retenido exitosamente a la mayoría de nuestros clientes en el proyecto y generado ventas cruzadas con otros proyectos de TGLT. Solo 9 clientes han pedido el reintegro de sus pagos.
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 102 unidades. VPV de \$397 millones.



Venice

- Se redefinieron las superficies a desarrollar entre los edificios para aumentar las eficiencias y la disponibilidad de espacios verdes. La primera etapa consistirá en 13 edificios más grandes, en lugar de los anteriores 15.
- Se iniciaron las tareas de movimiento de suelos del Boulevard Peru, y de la Etapa I. Las obras de construcción de los primeros edificios se estima que se inicien en 4T'13.
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 78 unidades y 2 amarras. VPV de \$455M millones (la porción de TGLT es 50%).



Proyecto FACA

- Se está avanzando en la documentación ejecutiva, cuya finalización se espera junto a la ingeniería de licitación para fines de septiembre.
- Se espera lanzar Metra Puerto Norte en los inicios del 4Q'13. El showroom se encuentra finalizado.
- El lanzamiento de los edificios diseñados por Foster+Partners, dirigidos a segmentos de ingresos altos, está previsto para 4Q'13.
- VPV de 2.087 millones.



Forum Puerto del Buceo

- Excavaciones en la Etapa 1 (uno) tiene un avance físico mayor al 50%. Se las detonaciones para perforar la roca sana fueron realizadas con éxito.
- El proceso de licitación para la construcción se encuentra en su etapa final.
- Comenzamos a comercializar el proyecto en Argentina, ofreciéndoles a los clientes abonar los pagos principales en pesos. Estamos generando una sólida lista de clientes potenciales.
- Todas las etapas del proyecto han sido lanzadas a la venta.
- Al 30 de junio de 2013 se habían vendido 91 unidades. VPV total de U\$161.



- Se está gestionando ante la Municipalidad de Vicente López una extensión de los plazos de vigencia de los permisos de construcción que proyecto ya posee.
- Se está avanzando en la generación de los pliegos de licitación del contratista principal que tendrá lugar dentro de los próximos 3 meses.
- Se está estructurando la constitución de un fideicomiso financiero para el financiamiento de la construcción.

Desempeño Financiero

Utilidad Bruta

Como ha sido explicado en “Anticipo de Clientes”, todos los resultados han sido afectados por la reversión de aquellos anticipos denominados en dólares. Esto incluye un resultado bruto con un total negativo de \$58,8M en el trimestre, de los cuales \$39M corresponden a la reversión de la provisión.

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”, y sólo Forum Puerto Norte se encuentra entregando unidades, el resultado bruto registrado se encuentra altamente influenciado por la performance de este proyecto, y no refleja en su totalidad la rentabilidad de la Compañía o de sus proyectos en marcha.

Resultado bruto	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Ingresos por ventas	27,0	16,5	54,8	32,0
CMV	(85,8)	(39,0)	(118,8)	(61,5)
Resultado bruto	(58,8)	(22,5)	(63,9)	(29,5)
(+) Mayor valor de bienes de cambio	4,9	4,1	8,8	8,8
Resultado bruto ajustado	(53,9)	(18,4)	(55,1)	(20,8)

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. Sin embargo, las cifras correspondientes a Forum Puerto Norte y Forum Alcorta fueron afectadas por la reversión de las provisiones, con un efecto negativo en la Utilidad Bruta PoC de \$55M.

INFORME DE RESULTADOS 2T'13

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
Resultados PoC	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Ingresos por ventas PoC	45,8	37,8	118,5	86,7
Forum Puerto Norte	(32,3)	0,2	(13,5)	28,7
Forum Alcorta	52,8	33,9	78,0	50,7
Astor Caballito	-	3,7	-	7,4
Astor Palermo	21,5	-	35,0	-
Astor Nuñez	3,6	-	6,8	-
Forum Puerto del Buceo	0,2	-	12,2	-
CMV PoC	(85,0)	(40,2)	(146,4)	(82,3)
Forum Puerto Norte	(12,3)	(11,6)	(31,4)	(40,5)
Forum Alcorta	(51,2)	(25,5)	(71,0)	(35,2)
Astor Caballito	-	(3,1)	-	(6,6)
Astor Palermo	(19,5)	-	(29,8)	-
Astor Nuñez	(2,3)	-	(4,8)	-
Forum Puerto del Buceo	0,3	-	(9,5)	-
Resultado Bruto PoC	(39,2)	(2,5)	(27,9)	4,4
Forum Puerto Norte	(44,6)	(11,4)	(44,9)	(11,8)
Forum Alcorta	1,6	8,4	7,0	15,5
Astor Caballito	-	0,6	-	0,8
Astor Palermo	2,0	-	5,2	-
Astor Nuñez	1,3	-	2,1	-
Forum Puerto del Buceo	0,5	-	2,7	-
Resultado PoC / Ingresos por ventas PoC	(85%)	(7%)	(24%)	5%
Forum Puerto Norte	n.m.	n.m.	n.m.	(41%)
Forum Alcorta	3%	25%	9%	31%
Astor Caballito	n.m.	15%	n.m.	11%
Astor Palermo	9%	n.m.	15%	n.m.
Astor Nuñez	37%	n.m.	30%	n.m.
Forum Puerto del Buceo	n.m.	n.m.	22%	n.m.

Gastos operativos

Los gastos operativos cerraron el trimestre en \$19,6M vs \$8,8M en el año anterior principalmente impulsado por una inversión en marketing y publicidad de \$3,8M en Forum Puerto del Buceo y mayores impuestos a las ventas.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Gastos operativos				
Gastos de comercialización	(11,2)	(3,9)	(19,7)	(11,1)
Gastos de administración	(8,4)	(4,9)	(15,7)	(10,0)
Gastos operativos	(19,6)	(8,8)	(35,4)	(21,1)
<i>Gastos operativos / Lanzamientos</i>	25%	<i>n.m.</i>	7%	19%
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	16%	14%	15%	18%
<i>Gastos operativos / Ingresos por venta PoC</i>	43%	42%	30%	24%

Resultado Financiero

El resultado financiero de la compañía fue \$109,5M en 2T'13, impulsado principalmente por la reversión de las provisiones de los anticipos de clientes denominados en dólares (véase sección "Anticipo de Clientes").

En relación al 2Q'12, los gastos generados por las diferencias de cambio han disminuido abruptamente de (\$6,3M) a (\$20M) en el 2Q'12 dado que los anticipos de clientes denominados en dólares correspondientes a Forum Puerto del Buceo y Forum Alcorta ya no son mercado a mercado.

Excluyendo la reversión de la provisión, nuestro ingreso financiero nos ha permitido pagar por la mayoría de nuestros gastos financieros (resultado financiero neto de (\$0,5M)) que ha crecido con el gran incremento en la deuda bruta (véase sección Liquidez y Deuda).

Estamos incluyendo en Instrumentos Financieros el resultado de nuestra estrategia de cobertura en Uruguay, que en este trimestre, con el peso uruguayo depreciándose a un ritmo mayor de la inflación, causó una pérdida de \$3,2M, que será compensado en el futuro por un menor costo de ventas.

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Resultado financiero				
Diferencia de cambio	(4.0)	(13.6)	(29.6)	(23.4)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	2.2	6.4	8.1	9.9
Egresos sobre diferencias cambiarias	(6.3)	(20.0)	(37.7)	(33.4)
Ingresos financieros	121.1	6.9	129.5	11.7
Intereses	3.3	1.9	5.9	3.1
Resultado tenencia inversiones transitorias	(0.4)	(0.2)	1.0	1.8
Resultado venta inversiones transitorias	1.2	5.3	5.6	6.7
Reversión de provisión	117.0	-	117.0	-
Costos financieros	(3.3)	(1.7)	(7.9)	(2.1)
Intereses	(3.3)	(1.7)	(7.9)	(2.1)
Otras partidas financieras	(4.3)	(1.0)	(4.4)	(2.4)
Gastos bancarios	(0.2)	(0.1)	(0.4)	(0.2)
Resultado inversiones transitorias	-	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(1.0)	(0.9)	(2.0)	(1.9)
Otros créditos incobrables	0.1	-	-	(0.3)
Instrumentos financieros y otros	(3.3)	(0.0)	(2.0)	(0.0)
Total Resultado financiero	109.5	(9.4)	87.7	(16.3)

Desempeño y Titularidad de las Acciones

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró el trimestre en \$8,50, incrementándose un 5% en el trimestre. El volumen negociado continúa siendo muy bajo.

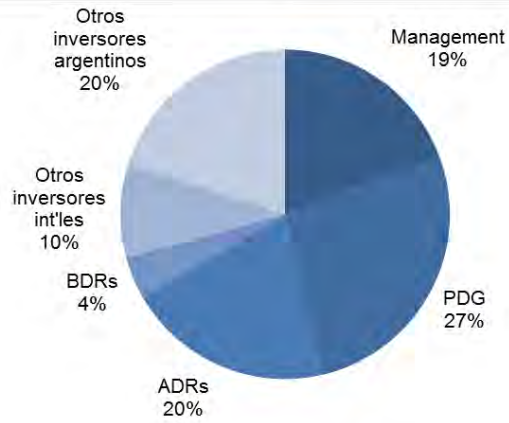
Performance desde IPO vs. Merval



Precio y Volumen negociado desde IPO



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



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

Estados Financieros

Estado de Resultados Consolidado

	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Ingresos ordinarios	27,0	16,5	54,8	32,0
Costo de ventas	(85,8)	(39,0)	(118,8)	(61,5)
Resultado bruto	(58,8)	(22,5)	(63,9)	(29,5)
Gastos de comercialización	(11,2)	(4,1)	(19,7)	(11,9)
Gastos de administración	(8,4)	(4,9)	(15,7)	(10,1)
Otros gastos operativos	-	(4,5)	-	(4,5)
Resultado operativo	(78,4)	(36,0)	(99,4)	(56,1)
Diferencias de cambio	(4,0)	(13,6)	(29,6)	(23,4)
Ingresos financieros	121,1	6,9	129,5	11,7
Costos financieros	(7,6)	(2,7)	(12,2)	(4,5)
Otros gastos	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)
Otros ingresos y egresos, netos	3,0	0,1	3,2	0,2
Resultado antes de impuestos	34,0	(45,3)	(8,6)	(72,4)
Impuesto a las ganancias	(19,2)	15,2	(2,6)	25,2
Resultado del período	14,9	(30,1)	(11,3)	(47,3)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	0,5	0,1	0,7	(1,0)
Resultado integral Total del período	15,4	(30,0)	(10,6)	(47,2)
Resultado atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	14,6	(24,3)	(9,0)	(39,1)
Participaciones no controladoras	0,3	(5,7)	(2,3)	(8,2)
Resultado integral total del período atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	15,1	(24,2)	(8,3)	(40,0)
Participaciones no controladoras	0,3	(5,7)	(2,3)	(8,2)
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Básico	0,21	(0,35)	(0,12)	(0,57)
Diluido	0,21	(0,35)	(0,12)	(0,57)
	\$ millones	\$ millones	\$ millones	\$ millones
EBITDA	2T'13	2T'12	1S'13	1S'12
Resultado operativo	(78,4)	(36,0)	(99,4)	(56,1)
(+) Costo por mayor valor de bienes de cambio	4,9	4,1	8,8	8,8
(+) Depreciación de la llave	-	-	-	-
(+) Depreciación de bienes de uso e intangibles	1,0	0,3	1,9	0,4
EBITDA	(72,5)	(31,6)	(88,6)	(46,9)
(-) Resultado bruto (neto del mayor valor de bienes de cambio)	53,9	18,4	55,1	20,8
(+) Resultado bruto PoC	(39,2)	(2,5)	(27,9)	4,4
Pro forma EBITDA	(57,7)	(15,7)	(61,4)	(21,7)
<i>Margen pro forma EBITDA sobre ingresos por ventas PoC</i>	<i>(126%)</i>	<i>(36%)</i>	<i>(52%)</i>	<i>(25%)</i>

Balance Consolidado

	\$ millones	\$ millones	\$ millones
	1S'13	Dic 31, 2012	Dic 31, 2011
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	93,6	58,5	79,6
Instrumentos Financieros	-	1,0	-
Créditos por ventas	7,2	5,7	8,5
Otros créditos	143,9	130,4	102,1
Inventarios	1.354,7	1.282,5	897,1
Credito con partes relacionadas	7,4	7,1	8,0
Total del activo corriente	1.606,8	1.485,1	1.095,4
Activo no corriente			
Activos por impuestos	146,6	105,7	44,4
Propiedades, planta y equipo	8,9	9,5	5,0
Activos intangibles	1,0	-	0,8
Plusvalía	111,4	111,4	143,5
Otros creditos	5,8	3,8	1,0
Total del activo no corriente	273,7	231,3	194,7
Total del activo	1.880,5	1.716,4	1.290,1
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	121,2	124,1	49,8
Préstamos	165,3	84,9	16,5
Financial instruments	2,0	-	-
Beneficios a los empleados	1,1	2,7	2,2
Pasivos por impuestos corrientes	5,2	5,0	4,4
Otras cargas fiscales	3,1	3,7	2,8
Deudas con partes relacionadas	180,9	149,3	117,2
Anticipos de clientes	906,4	851,3	413,3
Otras cuentas por pagar	1,2	1,0	25,2
Total del pasivo corriente	1.386,4	1.221,8	631,4
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	-	0,5	-
Préstamos	18,7	43,7	33,5
Otras cargas fiscales	0,3	0,3	0,4
Pasivos por impuestos diferidos	119,7	84,0	102,6
Anticipos de clientes	-	-	-
Total del pasivo no corriente	138,7	128,6	136,5
Total del pasivo	1.525,1	1.350,4	767,9
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	310,0	318,3	445,4
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	45,4	47,7	76,8
Total del patrimonio neto	355,4	366,0	522,2
Total del patrimonio neto y del pasivo	1.880,5	1.716,4	1.290,1

Estado de Flujo y Aplicación de Fondos Consolidado

	\$ millones	\$ millions
	1S'13	1S'12
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	58,5	79,6
Efectivo al cierre del ejercicio	93,6	56,3
Cambios neto del efectivo	35,2	(23,2)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(10,6)	(48,2)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</i>		
Impuesto a las Ganancias	2,6	(25,2)
Depreciación de bienes de uso	1,7	1,0
Amortización de activos intangibles	0,2	0,2
Perdidas por deterioro	-	4,5
Diferencia de cambio	38,6	(3,8)
Recupero de previsión	(117,0)	-
Resultado por venta de acciones	-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>		
Cambios en créditos por ventas	(1,3)	3,1
Cambios en otros créditos	(11,7)	(4,0)
Cambios en créditos con partes relacionadas	(0,2)	2,6
Cambios en inventario	(72,2)	(174,7)
Cambios en activos por impuestos	(40,8)	(25,3)
Cambios en deudas comerciales	(10,0)	49,5
Cambios en beneficios a los empleados	(1,5)	(1,3)
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	36,2	21,8
Cambios en otras cargas fiscales	(0,7)	(0,2)
Cambios en deudas con partes relacionadas	17,5	(0,5)
Cambios en anticipos de clientes	164,8	199,4
Cambios en otras cuentas por pagar	0,1	(22,2)
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	(2,8)	(1,8)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(7,2)	(25,2)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de activos intangibles	(0,4)	(0,2)
Pagos por compra de bienes de uso	(1,2)	(2,9)
Plusvalías por compras de participaciones	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,6)	(3,2)
Actividades de financiación		
Adquisición participación no controladora	-	-
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	-
Disminución variaciones no controladoras	-	-
Aumentos en instrumentos financieros	3,0	-
Aumento de préstamos	46,0	7,4
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	49,0	7,4
Cambios neto del efectivo	40,2	(20,9)
Efectos de la variación del tipo de cambio	(5,0)	(2,3)
Cambio total del efectivo	35,2	(23,2)

Apéndice: Resumen de Proyectos

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Venice	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	Alto/Medio-Alto	Alto
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano
Características	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2011	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	3.208	9.766	4.759	320.000	84.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.186	40.060	14.765	31.114	20.377	Lotes unifamiliares: aprox. 22.300 Viviendas y usos comerciales: aprox. 208.600	Aprox. 132.000	48.827
Unidades vendibles	460	158	210	500	298	Lotes unifamiliares: aprox. 24 Viviendas y usos comerciales: aprox. 2.580	Aprox. 1.800	307
Otras unidades vendibles	Cocheras: 533 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 400	Cocheras residenciales: 204 Cocheras comerciales: 171	Cocheras residenciales: 502	Cocheras: 300	Cocheras: aprox. 2.979 Guarderías náuticas y marinas: aprox. 182	Cocheras: aprox. 2.080	373
VPV total estimado (millones de \$)	405,8	849,1	361,4	396,9	376,1	Aprox. 3.655,3	2.087,4	US\$ 161,6
VPV lanzado (millones de \$)	405,8	849,1	361,4	215,0	376,1	455,1	-	US\$ 161,6
Superficie vendida al 30/06/13 (m2)	49.784	31.960	11.533	6.176	6.196	4.846	-	15.345
% del total	95%	80%	78%	20%	30%	2%	-	31%

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Venice	Proyecto FACA	Forum Puerto del Buceo
Unidades vendidas al 30/06/13	442	115	164	103	91	78	-	91
% del total	96%	73%	78%	21%	30%	-	-	30%
Otras unidades vendidas al 30/06/13	Cocheras: 515 Guarderías: 87	Cocheras: 226	Cocheras residenciales: 141 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 88	Cocheras residenciales: 61 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 71 Guarderías náuticas y marinas: 2	-	Cocheras: 110
Ventas aseguradas al 30/06/13 (millones de \$)	375,3	532,8	248,1	63,3	91,1	60,0	-	US\$ 36,3
% del total	92%	63%	69%	18%	24%	2%	-	22%
Ventas aseguradas durante 2013 (millones de \$)	9,9	109,7	30,6	(11,3)	46,1	5,3	-	US\$ 14,4
Avance de construcción al 30/06/13 (ejecución del presupuesto monetario)	93%	63%	47%	20%	8%	-	-	22%
Etapas	Construcción y Entrega	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobaciones	Construcción

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.