

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

March 10, 2015

12 p.m. Buenos Aires
11 a.m. NY
Argentina: 0-800-666-0273
Int'l: +1-678-374-4056
Conference ID #: 67722464
Replay: +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:

■ Resultado bruto y neto

Primer año de resultado bruto positivo desde el IPO. Resultado anual bruto de \$60,4 millones vs. pérdida de \$ 103,8 millones en el año 2013 generada por entregas en la Torre UNO de Forum Alcorta. A pesar de estar reportando ventas con unidades vendidas con anterioridad al lanzamiento del proyecto, con márgenes bajos, la Torre UNO contribuyó con \$96,3 millones en las ventas reportadas.

Las pérdidas netas se redujeron hasta \$18,5 millones anuales, un 70% por debajo de \$63,9 millones de pérdida en 2013. Esperamos continuar mejorando nuestros resultados brutos y netos en la medida que se entregue la Torre DOS y Astor Palermo.

■ Ventas contratadas y política de precios

El cuarto trimestre fue el mejor en términos de performance de ventas con \$181,9 millones y 71 unidades vendidas. Forum Puerto del Buceo fue particularmente sólido 27 unidades vendidas (\$90,4 millones). El precio promedio subió 51% vs. 2013, superando la inflación, impulsado por mix e incremental de precios.

■ Flujo de caja

El flujo de caja operativo fue de \$(71,8) millones en el trimestre, principalmente por la adquisición de Monroe en \$40,0 millones (incluyendo gastos asociados). La posición de caja al final del período fue de \$ 54,7 millones.

■ Adquisición de Metra Devoto y propiedad en el corredor de oficinas de Libertador

En diciembre, adquirimos un terreno en el sur de la Capital Federal, donde lanzamos Metra Devoto – nuestro primer proyecto Metra en la ciudad de Buenos Aires. Esperamos que este proyecto aporte \$501,0 millones de Valor Potencial de Ventas.

En diciembre celebramos adicionalmente la escritura traslativa de dominio por una propiedad de Bayer que adquirimos en sociedad con un grupo de inversores locales. El edificio será reciclado para convertirlo en un edificio de oficinas. TGLT tendrá 32% de la participación en este proyecto. Dados los términos de la transacción esperamos realizar una ganancia sustancial de este proyecto.

■ Nuevos socios

En febrero de 2015, PDG acordó la venta de su participación en TGLT de 27,2% a Bienville Argentina Opportunities Fund y PointArgentum en dos transacciones separadas sujeto a ciertas condiciones precedentes. Bienville y PointArgentum son dos fondos dedicados a invertir en Argentina gerenciados por hedge funds globales.

■ Obligaciones Negociables

El Directorio aprobó recientemente la emisión de las Obligaciones Negociables series VII, VIII y IX, en pesos y en 12, 21 y 36 meses por un máximo de \$200,0 millones para financiar el capital de trabajo y la adquisición de tierras. Esperamos emitir a principios del 2T'15.

Carta del CEO a los accionistas	4
Eventos Recientes.....	6
Desempeño operativo.....	6
Desempeño financiero	9
Project updates	12
Estados contables	18
Evolución de la accion y principales accionistas.....	21

Carta del CEO a los accionistas

Sres. Accionistas,

TGLT cumple sus primeros 10 años en 2015, por lo que encuentro este un momento oportuno para, además de repasar el ejercicio fiscal 2014, reflexionar sobre nuestra visión hacia adelante.

El contexto argentino a lo largo de 2014 sufrió el peso de una recesión y se vio teñido por algunos eventos macroeconómicos puntuales que contribuyeron al clima de incertidumbre: la devaluación de enero, la negociación fallida con los hold-outs y la caída de los precios de los commodities – granos y petróleo – hacia fin de año. Por su parte, las actividades inmobiliarias continuó con la tibieza instalada el 2012 a partir de las restricciones a la compraventa de moneda extranjera.

En este entorno, y como lo habíamos anticipado el año anterior, ejecutamos en 2014 un plan de negocios conservador con el principal foco en la continuación ordenada de los proyectos en curso, y sólo nos aventuramos en la compra de tierras para dos negocios que consideramos estratégicos: el lanzamiento de Metra en la Ciudad de Buenos Aires y la incursión en el desarrollo de oficinas.

Algunos de los principales hitos del 2014 incluyeron:

- La conclusión de la obra de Forum Puerto Norte y la entrega de casi la totalidad de las unidades.
- La conclusión de la obra de la primera torre de Forum Alcorta y la entrega de más de la mitad de las unidades de ese edificio.
- La finalización de la obra de los locales de Astor Núñez y el inicio de la obra de construcción de la torre del mismo proyecto.
- El inicio de la construcción de la primera etapa de Forum Puerto del Buceo y el lanzamiento de la comercialización de las etapas 2 y 3.
- La finalización de la obra de movimiento de suelos de la primera etapa de Venice y el inicio de la construcción de los primeros siete edificios.
- La adquisición junto con otros socios un inmueble en el corredor de oficinas de la Av. Del Libertador en la Ciudad de Buenos Aires para el desarrollo de un campus de oficinas corporativas.
- La adquisición de un terreno en el oeste de la Ciudad de Buenos Aires donde hacia fin de año lanzamos el proyecto Metra Devoto, nuestro primer proyecto bajo el paraguas de la marca Metra en la Ciudad de Buenos Aires.
- A nivel financiero, repagamos la totalidad de las primeras dos series de obligaciones negociables emitidas en 2012 (una de ellas denominada en dólares), y emitimos dos nuevas series por un total de \$ 66 millones.

Recién iniciado el año 2015, se celebró un acuerdo mediante el cual PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, una desarrolladora inmobiliaria brasilera y nuestro socio estratégico desde 2007, dejará de ser accionista de TGLT y la mitad de su participación será adquirida por Bienville Argentina Opportunities Fund y la otra mitad por PointArgentum. Estamos orgullosos que estos dos fondos de inversión internacionales, los únicos que se han constituido fondos dedicados a invertir a Argentina, hayan elegido ingresar a TGLT y participar junto con quien escribe en el control de la compañía. Los representantes de PDG en el directorio renunciarán y se sumarán al directorio de TGLT personas de una gran experiencia global en real estate, negocios y mercados financieros.

Quiero agradecer el apoyo inestimable de PDG a lo largo de todos estos años. En 2007, cuando recién comenzábamos a operar, PDG apostó a TGLT con el objetivo de expandir sus operaciones hacia otros mercados de Latinoamérica, y lo hizo aportando fondos para nuestros proyectos y para el desarrollo corporativo de la Compañía. En 2010, su acompañamiento fue clave para el IPO de TGLT y desde entonces se convirtió en nuestro principal accionista con una participación controladora en el Directorio de la Compañía.

La visión de TGLT es la de ser una compañía líder en el desarrollo inmobiliario en Argentina. Esto a partir de tener los mejores proyectos, el mejor equipo de trabajo y el mejor acceso a financiamiento y mercado de capitales. Con más de

600.000 m2 en distintas etapas de desarrollo TGLT es hoy ya la compañía más grande en el sector residencial en la Argentina y apunta a serlo también en otros sectores inmobiliarios.

Nuestra estrategia ha estado focalizada en los mercados y segmentos residenciales con mayor dinamismo:

- Geográficamente, nos concentramos en Buenos Aires – nuestro principal mercado, una metrópolis de 14,5 millones de habitantes; Rosario – epicentro de la rica actividad agroindustrial argentina, con 1,5 millones de habitantes, y donde procuramos sostener nuestro liderazgo actual; y Montevideo – un mercado con 1,7 millones de habitantes y con características diferenciales que aportan diversificación en moneda, ciclo económico y financiamiento.
- En cuanto a los segmentos, nos enfocamos en el segmento de mayores ingresos con nuestra marca Forum; en segmento medio alto con nuestra marca Astor, con productos atractivos para inversores o pequeñas familias; y en un escalón por debajo con Metra – que permite el acceso a la vivienda a sectores que precisan plazos de pago mayores a 2 años.

En TGLT vemos una oportunidad única para ejecutar un plan de inversión agresivo y rentable basado en (i) una estructura de gobierno corporativo alineada con los intereses de los accionistas; (ii) foco del management en el sector de real estate de los mercados en los que operamos actualmente; y (iii) la habilidad para adquirir y desarrollar las mejores propiedades. Para lograr estos objetivos, en los próximos años trabajaremos en afianzar nuestra posición en el mercado residencial en la línea de lo que venimos haciendo pero acelerando el ritmo de crecimiento y penetración en los mercados y segmentos en los que operamos.

En 2015, estaremos lanzando el proyecto diseñado por el estudio Foster+Partners en Rosario, al menos un nuevo Metra en el área metropolitana de Buenos Aires que se suma al reciente Metra Devoto, y nuevos edificios en Venice. Por otra parte, TGLT lanzara plataformas para la inversión en otros sectores del mercado inmobiliario, como oficinas o centros logísticos, para las que invitaremos a los accionistas actuales y a otros inversores a participar.

Quiero agradecer a todos nuestros clientes, proveedores, accionistas y colaboradores por acompañarnos en esta primera década de vida. Hemos crecido mucho, pero nos mantenemos ávidos de seguir creciendo. Hemos cumplido con todos nuestros compromisos, a pesar de coyunturas difíciles. Nos hemos equivocado, pero hemos logrado capitalizar la experiencia. Hemos madurado, pero no perdimos la energía y curiosidad de emprender.

Federico N. Weil

Presidente

Eventos Recientes

Adquisición de un lote y lanzamiento de Metra Devoto

El día 2 de diciembre de 2014, TGLT adquirió el terreno donde se desarrollará el proyecto Metra Devoto a través de la compra de Green Urban Homes S.A. (GUHSA), dueña de la tierra. Hemos iniciado el proceso para fusionar a GUHSA con TGLT.

El precio total pagado por la propiedad fue de USD4,8 millones e incluye una cláusula de financiamiento sin interés al vendedor por un período mayor a 5 años.

Metra Devoto es nuestro primer proyecto en la Ciudad de Buenos Aires que será comercializado utilizando el esquema de financiamiento Metra, el cual ofrece financiamiento a largo plazo con pagos accesibles para el segmento medio. El diseño del proyecto se realizó simultáneamente a las negociaciones con los dueños anteriores, permitiéndonos lanzar el proyecto de inmediato habiéndose finalizado las mismas.

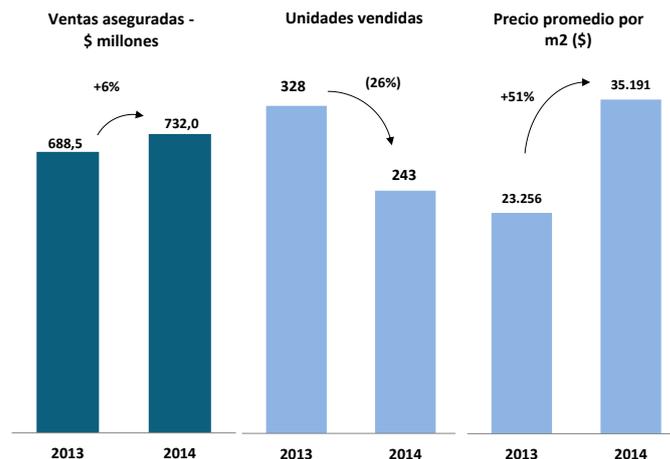
Cambio de control

El día 25 de febrero de 2014, PDG Realty S.A. (Bovespa:PDGR3.BR) accedió a vender su participación mayoritaria del 27,2% en TGLT, a Bienville Argentina Opportunity Fund y a PointArgentum, dos fondos focalizados en el mercado argentino manejados por hedge fund managers globales, en dos transacciones separadas en partes iguales, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes.

Desempeño operativo

Ventas aseguradas

Las ventas en efectivo para el año fueron de \$732,0 millones, 6% por sobre el año anterior, con precios creciendo un 51%, compensando la baja en el número de unidades vendidas. Un total de 243 unidades fueron vendidas durante el año, un 26% por debajo de 2013, mayormente debido a la no repetición del lanzamiento de Metra Rosario en 2013, que contribuyó con más de 80 unidades en el mes en que fue lanzado.



(*) Las ventas contratadas no incluyen ajustes relacionados con inflación y tipo de cambio sobre ventas efectuadas en períodos anteriores. Se excluyen las ventas relacionadas con canjes de tierra.

Información operativa adicional

En esta sección se presenta información detallada sobre las ventas, cobranzas, costos de construcción y presupuestos de obra, y márgenes brutos esperados por proyecto. Cifras en millones de pesos, a menos que se indique lo contrario.

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	FORUM P. DEL BUCEO	ASTOR PALERMO	ASTOR NÚÑEZ	ASTOR CABALLITO	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	METRA DEVOTO	Otros	TOTAL
VENTAS												
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS												
En el trimestre terminado el 31.12.2014	-	1	27	3	7	-	13	17	-	3	-	71
En el trimestre terminado el 31.12.2013	8	3	10	4	32	(2)	43	158	-	-	-	256
En el año terminado el 31.12.2014	6	8	43	17	49	-	45	72	-	3	-	243
En el año terminado el 31.12.2013	18	21	50	30	99	(27)	65	158	-	-	-	414
Acumulado al 31.12.2014	450	128	156	189	192	95	188	230	-	3	-	1.631
Porcentaje de las unidades lanzadas	99,56%	83%	46%	90%	64%	33%	39%	54%	-	0	-	55%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)												
(2.a) Valor total lanzado	418,9	1.271,7	1.320,6	449,7	568,9	311,1	814,4	529,3	-	501,0	-	6.185,5
(2.b) Valor total proyecto	418,9	1.271,7	1.320,6	449,7	568,9	574,2	5.863,2	1.638,1	1.702,2	501,0	-	14.308,4
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	54%	14%	32%	-	100%	-	43%
(3) VENTAS ASEGURADAS												
En el trimestre terminado el 31.12.2014	1,5	1,7	98,4	(39,9)	15,0	-	19,3	39,5	-	6,1	-	141,6
En el trimestre terminado el 31.12.2013	20,0	55,5	112,7	39,2	51,2	3,7	118,6	131,8	-	-	-	532,6
En el año terminado el 31.12.2014	11,1	120,9	289,0	37,4	83,7	-	78,1	122,9	-	6,1	-	749,3
En el año terminado el 31.12.2013	3,5	197,7	208,9	126,5	136,0	(12,7)	146,0	131,8	-	-	-	937,7
Acumulado al 31.12.2014	413,2	777,8	616,3	365,6	260,0	62,0	274,1	254,6	-	6,1	-	3.029,7
Porcentaje sobre VPV lanzado	99%	61%	47%	81%	46%	20%	34%	48%	-	0	-	49%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES												
En el trimestre terminado el 31.12.2014	(28,0)	(31,0)	47,8	(24,8)	28,4	1,8	24,4	23,2	-	-	-	41,7
En el trimestre terminado el 31.12.2013	(36,9)	13,7	29,7	11,6	5,0	19,6	24,9	51,0	-	-	-	118,6
En el año terminado el 31.12.2014	(116,9)	84,8	257,2	106,8	75,3	1,8	71,1	38,2	-	-	-	518,2
En el año terminado el 31.12.2013	(109,6)	205,7	63,4	(1,1)	42,7	41,7	67,5	51,0	-	-	-	361,3
Acumulado al 31.12.2014	42,9	492,9	441,1	303,7	154,7	63,8	136,5	89,1	-	-	117,4	1.842,3
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS												
En el trimestre terminado el 31.12.2014	15,6	96,3	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	115,1
En el trimestre terminado el 31.12.2013	37,0	21,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	60,1
En el año terminado el 31.12.2014	216,6	171,8	-	4,9	12,7	-	-	-	-	-	9,4	415,4
En el año terminado el 31.12.2013	139,0	21,6	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	168,4
Acumulado al 31.12.2014	386,3	171,8	-	4,9	12,7	-	-	-	-	-	-	575,7
(6) CRÉDITOS POR VENTAS												
Acumulado al 31.12.2014	3,2	12,7	-	1,9	-	-	-	-	-	-	0,1	18,0
SALDO A COBRAR												
Por ventas aseguradas = (3 - 4 - 5 + 6)	(12,7)	125,8	175,2	58,9	92,7	(1,8)	137,5	165,5	-	6,1	-	747,1
Por valor total lanzado = (2.a - 4 - 5 + 6)	(7,1)	619,7	879,5	142,9	401,5	247,2	677,8	440,2	-	501,0	-	3.902,9

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	FORUM P. DEL BUCEO	ASTOR PALERMO	ASTOR NÚÑEZ	ASTOR CABALLITO	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	METRA DEVOTO	Other	TOTAL
INVENTARIO												
(7) INVENTARIO												
Variación al 31.12.2014 (trimestral)	(11,8)	(20,9)	35,8	(4,6)	35,0	0,5	26,8	25,8	1,9	56,1	118,7	263,2
Variación al 31.12.2014 (anual)	(157,3)	86,1	146,0	78,5	76,1	2,8	60,8	32,7	7,5	56,1	151,4	540,7
Acumulado al 31.12.2013	193,7	505,0	304,3	243,7	94,8	111,5	166,3	137,5	112,6	-	-	1.869,6
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
Acumulado al 31.12.2014	36,4	591,1	450,3	322,2	170,9	114,4	227,1	170,2	120,2	56,1	151,4	2.410,3
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA												
En el trimestre terminado el 31.12.2014	15,2	89,6	-	0,9	-	-	-	-	-	-	2,8	108,5
En el trimestre terminado el 31.12.2013	48,2	19,5	-	-	-	-	-	-	-	-	6,5	74,2
En el año terminado el 31.12.2014	198,0	128,0	-	4,1	16,3	-	-	-	-	-	8,6	355,0
En el año terminado el 31.12.2013	239,9	19,5	-	-	-	-	-	-	-	-	12,9	272,2
Acumulado al 31/12/2014	443,5	128,0	-	4,1	16,3	-	-	-	-	-	-	591,9
(9) PRESUPUESTO DE OBRA												
(9.a) Presupuesto total de obra lanzada	511,2	847,3	1.056,8	363,4	414,1	212,6	557,1	413,7	-	-	-	4.376,2
(9.b) Presupuesto total de obra	511,2	847,3	1.056,8	363,4	414,1	373,0	4.016,7	1.276,7	1.365,1	380,4	-	10.604,8
PRESUPUESTO A EJECUTAR												
Sobre obra lanzada = (9.a - 8 - 7)	31,4	128,1	606,5	37,1	226,9	98,3	330,0	356,9	-	-	-	1.815,2
Sobre total obra = (9.b - 8 - 7)	31,4	128,1	606,5	37,1	226,9	258,7	3.789,6	1.106,5	1.244,9	324,3	-	7.754,1
MARGEN BRUTO ESPERADO												
Total proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(92,4)	424,4	263,8	86,3	154,8	98,4	257,3	115,6	-	-	-	1.308,3
Porcentaje de VPV lanzado	(22,0%)	33,4%	20,0%	19,2%	27,2%	31,6%	31,6%	21,8%	-	-	-	21,2% (*)
Total proyecto (2.b - 9.b)	(92,4)	424,4	263,8	86,3	154,8	201,1	1.846,5	361,4	337,1	120,6	-	3.703,6
Porcentaje de VPV total	(22,0%)	33,4%	20,0%	19,2%	27,2%	35,0%	31,5%	22,1%	19,8%	24,1%	-	25,9%

(*) 26,6% excluyendo Forum Puerto Norte.

Desempeño financiero

Resultado bruto

Reportamos el primer resultado bruto anual positivo desde el IPO. El resultado bruto en 2014 fue de \$60,4 millones, comparado con una pérdida de \$103,8 millones en 2013, impulsado por las entregas de la Torre UNO de Forum Alcorta. A pesar de incluir las unidades prevendidas antes del lanzamiento con menores márgenes, la Torre UNO contribuyó con ingresos por \$96,3 millones, relacionados con la entrega de 15 unidades o 4.632 m2 durante el trimestre y 23 unidades o 6.466 m2 entregados durante el año.

Fórum Puerto Norte arrojó un resultado bruto prácticamente nulo, ya que las pérdidas relacionadas con las unidades entregadas en el último trimestre habían sido reconocidas en los trimestres pasados.

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 T'14	4 T'13	2014	2013
Resultado bruto				
Ingresos por ventas	115,1	60,1	415,4	168,4
Forum Puerto Norte	15,6	37,0	216,6	139,0
Forum Alcorta	96,3	21,6	171,8	21,6
Other	3,1	1,5	27,1	7,9
Costo de mercadería vendida	(108,5)	(74,2)	(355,0)	(272,2)
Form Puerto Norte	(15,2)	(48,2)	(198,0)	(239,9)
Forum Alcorta	(89,6)	(19,5)	(128,0)	(19,5)
Other	(3,7)	(6,5)	(29,0)	(12,9)
Resultado bruto	6,7	(14,1)	60,4	(103,8)
Form Puerto Norte	0,5	(11,2)	18,5	(100,9)
Forum Alcorta	6,7	2,1	43,8	2,1
Other	(0,5)	(5,0)	(1,9)	(5,0)

Gastos operativos

Los gastos operativos crecieron 14% en 2014, aumento significativamente por debajo de la inflación, impulsado por políticas internas orientadas a incrementar la productividad operativa, como inversiones en el área de sistemas, el desarrollo in-house de ciertas tareas antes tercerizadas y mejora en la eficiencia del marketing.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Gastos operativos				
Gastos de comercialización	(11,9)	(15,7)	(47,0)	(48,8)
Gastos de administración	(16,6)	(15,5)	(52,3)	(38,4)
Gastos operativos	(28,5)	(31,2)	(99,2)	(87,2)
<i>Gastos operativos / Ventas aseguradas</i>	<i>16%</i>	<i>6%</i>	<i>13%</i>	<i>9%</i>

Resultado financiero

El resultado financiero de la compañía fue de \$18,0 millones en el 2014, principalmente vinculado a ingresos financieros por \$96,1 millones derivados de ganancias por conversión de tipo de cambio y a inversiones temporarias.

El incremento en las tasas de interés de referencia (Badlar), sumado al aumento en nuestra posición de deuda neta, explica el aumento en nuestro gasto por intereses comparado al 4T'13.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado financiero	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Diferencia de cambio	5,4	(2,5)	(39,2)	(27,5)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	11,8	9,5	29,1	23,6
Egresos sobre diferencias cambiarias	(6,4)	(11,9)	(68,3)	(51,1)
Ingresos financieros	(0,2)	25,0	96,1	168,1
Intereses	(0,2)	4,2	7,4	14,7
Resultado tenencia inversiones transitorias	0,6	5,0	30,8	12,9
Resultado venta inversiones transitorias	(13,2)	7,2	6,5	15,8
Resultado generado por instrumentos financieros	12,5	-	12,5	-
Recupero de la provisión	-	8,6	38,9	124,7
Costos financieros	8,6	(4,2)	(23,6)	(17,0)
Intereses	8,6 (*)	(4,2)	(23,6)	(17,0)
Otras partidas financieras	(21,6)	3,2	(15,3)	(9,2)
Gastos bancarios	(0,1)	(0,5)	(2,0)	(1,3)
Rdo. Instrumentos derivados	(18,5)	5,4	(3,7)	(2,3)
Otros créditos incobrables	(0,2)	-	(0,3)	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(2,8)	(1,8)	(9,3)	(5,6)
Instrumentos financieros y otros	-	0,1	-	0,1
Total Resultado financiero	(7,8)	21,5	18,0	114,4

(*) En el último trimestre del año los intereses de la deuda relacionados a proyectos específicos fueron activados.

Resultado neto

El resultado integral para el 4T'14 y 2014 fue de \$(21,7) y \$(18,5) millones respectivamente.

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Resultado integral del ejercicio	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Resultado del período	(21,6)	(25,2)	(17,8)	(64,4)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(0,1)	(0,2)	(0,7)	0,4
Resultado integral del ejercicio	(21,7)	(25,4)	(18,5)	(63,9)

Flujo de caja, liquidez y deuda

El saldo de caja cerró el año en \$54,7 millones, reflejando una baja trimestral de \$86,2 millones. El flujo operativo utilizado en el trimestre fue de \$71,6 millones en incluye el pago del terreno ubicado en Monroe de aproximadamente \$40 millones incluyendo gastos.

Nuestro foco en las cobranzas ayudó a mantener un flujo positivo de efectivo durante el trimestre, con tasas de morosidad muy bajas.

Hemos reducido nuestra deuda en dólares un 20% desde diciembre 2013 a USD17,1 millones 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 es nuestra intención continuar 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 uruguayos. Al 31 de diciembre de 2014, el balance de cobertura total llega los \$6,2 millones (con un nocional de USD18,7 millones en USD/Forwards de inflación uruguayo).

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Liquidez & Deuda				
Caja y equivalentes al inicio del año	140,9	142,3	119,9	57,5
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	(71,6)	(14,2)	(137,9)	(111,3)
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(0,4)	(0,1)	(4,1)	(2,8)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	(14,2)	(8,1)	76,9	176,4
Efectos de la variación del tipo de cambio	-	-	-	-
Caja y equivalentes al final del periodo	54,7	119,9	54,7	119,9
En AR\$	29,7	94,8	29,7	94,8
En US\$	25,0 (*)	25,1	25,0 (*)	25,1
En UR\$	-	-	-	-
Deuda	375,7	(299,8)	375,7	(299,8)
En AR\$	226,4	(158,4)	226,4	(158,4)
En US\$	149,3	(141,4)	149,3	(141,4)
En UR\$	-	-	-	-
Efectivo Neto	430,4	(180,0)	430,4	(180,0)
En AR\$	256,1	(63,6)	256,1	(63,6)
En US\$	174,3	(116,3)	174,3	(116,3)
En UR\$	-	-	-	-

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

Project updates



Forum Puerto Norte

- La construcción del proyecto se encuentra ahora finalizada.
- El 93% de las 452 unidades se han entregado. 27 departamentos fueron entregados durante este trimestre y 162 durante el 2014. Una unidad y 4 estacionamientos están en stock para la venta. Las unidades restantes están en el proceso de entrega.
- VPV de \$418,9M.



Forum Alcorta

- La construcción de la Torre UNO se ha completado. Durante el 2014, 32 unidades fueron entregadas, de las cuales 24 se entregaron en el cuarto trimestre.
- La Torre DOS y la Barra presentan un avanzado progreso de construcción. Ambas serán entregadas durante el segundo y el tercer trimestre de 2015.
- El nivel de precios se mantiene sólido. Se espera que la velocidad de las ventas se acelere en el 2015 a medida que el proyecto se consolide y llegue a su fin. El precio promedio del stock remanente supera los \$84.000 por metro cuadrado.
- A diciembre del 2014, el 90% de las unidades fueron vendidas, con sólo 21 aún en stock. VPV de \$1.271,7M. El margen bruto esperado es del 33%.



Astor Palermo

- La construcción continúa según plan y ahora se completan los baños, cocinas, instalaciones eléctricas y pisos. La instalación del equipamiento de aires acondicionados se encuentra en el piso 22. Las entregas comenzaran durante el segundo trimestre y continuaran en el tercer trimestre.
- Los precios seguirán expandiéndose, con promedios de venta prácticamente en línea con los niveles de Forum.
- A diciembre de 2014, fueron vendidas 189 unidades (90% del producto total). VPV de \$449,7M con un margen bruto esperado del 19%.



Astor Núñez

- La construcción de la torre avanza según lo planeado, con la estructura de hormigón en el piso 15.
- Durante el cuarto trimestre del 2014 se vendieron 6 unidades. El precio promedio del stock restante supera los \$36.000 por metro cuadrado.
- A diciembre de 2014, 192 unidades fueron vendidas (64% del proyecto total). VPV de \$568,9M con un margen bruto esperado de 27%.



Venice

- Se aprobó la subdivisión de la tierra, y los planos definitivos para la fase 1, actualmente en construcción, fueron aprobados.
- La construcción de los 5 edificios en venta progresa simultáneamente.
- A diciembre del 2014, se vendieron 182 unidades y 112 amarres/guarderías. VPV de \$5.863,2M y margen bruto esperado de 32%. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



Metra Puerto Norte

- La pre-construcción y el proceso de licitación para la construcción están en marcha, con obras programadas para empezar en la segunda mitad del 2015.
- Se obtuvieron las aprobaciones finales para el proceso.
- Los esfuerzos de marketing continúan dando frutos. Las ventas van a un ritmo de aproximadamente 20 unidades por trimestre, con sólidos afluencia en nuestro showroom.
- Al cierre de 2014, 230 unidades han sido vendidas. VPV total de \$1.638,1M y el margen bruto esperado es de 22%.



FACA Foster

- Hemos retrasado el lanzamiento de la primera serie de edificios diseñados por Foster+Partner para el 2Q del 2015. La fase 1 combinará oficinas y unidades residenciales dirigidas al segmento de altos ingresos de Rosario.
- El VPV total del Proyecto es de \$1.702,2M y se espera un margen bruto de 20%.



Forum Puerto del Buceo

- El trabajo de excavación y cimentación de obras está completado y las obras de hormigón por encima del 5° piso. Las primeras entregas se esperan para el segundo trimestre de 2016.
- Los cambios del diseño en el proyecto generaron un incremental de cocheras y gran número adicional de unidades pequeñas en las fases 2 y 3, respondiendo a la demanda del mercado, tras la performance de ventas de la fase 1 (79% vendido).
- Fuerte nivel de ventas durante el cuarto trimestre (continuando en 2015). 27 unidades vendidas en 4T. Al cierre de año, se vendieron 156 unidades. El VPV es de USD154,3M y el margen bruto esperado es de 20%.



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 terreno fue adquirido en diciembre de 2014. El diseño fue hecho durante las negociaciones, lo que nos permitió lanzar hacia finales de año.
- Metra Devoto apunta al sector de ingresos medios en los alrededores del proyecto, con un esquema de pagos accesible que incluye financiación a 10 años.
- El VPV total es de \$501,0 millones y margen bruto esperado de 20%.

Projects summary

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	ASTOR PALERMO	ASTOR CABALLITO	ASTOR NÚÑEZ	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	FORUM PUERTO DEL BUCEO	METRA DEVOTO
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	Tigre, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Montevideo, Uruguay	Monte Castro, Buenos Aires
Segmento	Alto/Medio- Alto	Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Medio-Alto	Alto/Medio- Alto	Medio	Alto/Medio- Alto	Alto	Medio
Tipo	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Urbanización	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Conjunto Urbano	Multifamiliar
Características	Costero	Parque	Urbano	Urbano	Urbano	Costero	Costero	Costero	Costero	Urbano
Año de adquisición	2008	2008	2010	2011	2011	2007	2011	2011	2011	2014
Terreno (m2)	43,000	13,000	3,208	9,766	4,759	320,000	46,173	37,827	10,765	6,228
Superficie vendible (m2)	52,639	39,926	14,763	31,114	20,368	Lots: 22,300 Apartments+ Commercial: 208,676	68,613	63,629	48,185	17,822
Unidades vendibles	452	154	210	500	298	Lots: 24 Apartments+ Commercial: 2.601	1299	491	340	338
Otras unidades vendibles	Parking: 526 Boat slids:88	Parking: 400	Parking: Res.:195 Com.:171	Parking :502	Parking: 300	Parking:2.96 3 Boat slids + moorings: 443	Parking: 881	Parking: 836	Parking: 401	Parking: 298
VPV total estimado (millones de \$)	418.9	1,271.7	449.7	574.2	568.9	5,863.2	1,638.1	1,702.2	154.3	501.0
VPV lanzado (millones de \$)	418.9	1,271.7	449.7	311.1	568.9	814.4	529.3	-	154.3	501.0
Superficie vendida al 31/12/14 (m2)	52,380	34,465	13,419	5,750	12,583	13,959	11,721	-	17,705	227
% del total lanzado	99%	86%	91%	33%	62%	40%	52%	-	37%	1%

Projects summary – Operation

	FORUM PUERTO NORTE	FORUM ALCORTA	ASTOR PALERMO	ASTOR CABALLITO	ASTOR NÚÑEZ	VENICE	METRA PUERTO NORTE	FACA FOSTER	FORUM PUERTO DEL BUCEO	METRA DEVOTO
Unidades vendidas al 31/12/14	450	128	189	95	192	188	230	-	156	3
% del total lanzado	99%	83%	90%	33%	64%	39%	54%	-	46%	1%
Otras unidades vendidas al 31/12/14	Parking:522 Boat slids:87	Parking: 268	Parking: Res:167 Com:171	Parking: 79	Parking: Res:108 Com:20	Parking: 157 Boat slids moorings: 111	Parking: 78	-	Parking: 140	Parking: 140
Ventas aseguradas al 31/12/14 (millones de \$)	413.2	777.8	365.6	62.0	260.0	274.1	254.6	-	72.0	6.1
% del total lanzado	99%	61%	81%	20%	46%	34%	48%	-	47%	1%
Ventas aseguradas durante 2014 (millones de \$)	11.1	92.7	52.1	-	83.5	75.0	84.4	-	24.1	6.1
Avance de construcción al 31/12/14 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	78%	84%	3%	33%	2%	-	-	15%	-
Avance de construcción al 31/12/14 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	81%	90%	20%	42%	3%	-	-	36%	-
Etapa	Entrega	Construcción y Entrega	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobacion es	Diseño de Producto y Obtención de Aprobacion es	Construcción	Diseño de Producto y Obtención de Aprobacion es

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Ingresos ordinarios	115,1	60,0	415,4	168,4
Costo de mercadería vendida	(108,5)	(74,2)	(355,0)	(272,2)
Resultado bruto	6,7	(14,2)	60,4	(103,8)
Gastos de comercialización	(11,9)	(15,7)	(47,0)	(48,8)
Gastos de administración	(16,6)	(15,5)	(52,3)	(38,4)
Otros gastos operativos	-	-	-	-
Resultado operativo	(21,9)	(45,3)	(38,8)	(191,0)
Resultado Financiero	(7,8)	21,5	18,0	114,4
Otros gastos	(0,1)	(0,2)	(0,5)	(0,5)
Otros ingresos y egresos, netos	5,7	2,4	7,1	5,9
Resultado antes de impuestos	(24,1)	(21,6)	(14,1)	(71,2)
Impuesto a las ganancias	2,5	(3,7)	(3,7)	6,8
Resultado del período	(21,6)	(25,2)	(17,8)	(64,4)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(0,1)	(0,2)	(0,7)	0,4
Resultado integral Total del período	(21,7)	(25,4)	(18,5)	(63,9)
Resultado atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	(19,8)	(21,7)	(18,7)	(55,9)
Participaciones no controladoras	(1,8)	(3,6)	0,9	(8,5)
Resultado integral total del período atribuible a:				
Proprietarios de la controladora	(20,0)	(21,8)	(19,4)	(55,4)
Participaciones no controladoras	(1,8)	(3,6)	0,9	(8,5)
	\$	\$	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Básico	(0,28)	(0,31)	(0,27)	(0,79)
Diluido	(0,28)	(0,31)	(0,27)	(0,79)

Estado de situación patrimonial

	\$ M	\$ M	\$ M
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013	Dec 31, 2012
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	56,4(*)	121,1	58,5
Instrumentos financieros	4,1	-	1,0
Créditos por ventas	18,0	8,9	5,7
Otros créditos	204,8	123,1	130,4
Inventarios	2.410,3	1.869,6	1.282,5
Activos por impuestos	-	-	-
Credito con partes relacionadas	11,1	8,5	5,8
Total del activo corriente	2.704,7	2.131,1	1.483,8
Activo no corriente			
Inventarios	-	-	-
Activos por impuestos	316,2	213,0	105,7
Propiedades, planta y equipo	9,4	8,4	9,5
Activos intangibles	1,0	1,0	0,8
Plusvalía	111,4	111,4	111,4
Otros creditos	2,1	3,4	3,8
Créditos con partes relacionadas	-	-	1,3
Total del activo no corriente	440,1	337,2	232,6
Total del activo	3.144,8	2.468,4	1.716,4
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	112,5	101,5	124,1
Préstamos	282,8	183,1	84,9
Instrumentos financieros	6,2	1,1	-
Beneficios a los empleados	11,4	6,3	2,7
Pasivos por impuestos corrientes	5,9	7,5	5,0
Otras cargas fiscales	10,1	6,3	3,7
Saldo con partes relacionadas	292,9	241,9	149,3
Anticipos de clientes	1.593,6	1.210,0	851,3
Otras cuentas por pagar	6,4	3,4	1,0
Total del pasivo corriente	2.321,7	1.761,1	1.221,8
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	142,2	121,3	0,5
Préstamos	92,9	116,8	43,7
Otras cargas fiscales	0,1	0,2	0,3
Pasivos por impuestos diferidos	267,5	167,0	84,0
Anticipos de clientes	36,8	-	-
Total del pasivo no corriente	539,5	405,3	128,6
Total del pasivo	2.861,3	2.166,3	1.350,4
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	238,0	262,9	318,3
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	45,5	39,2	47,7
Total del patrimonio neto	283,6	302,1	366,0
Total del patrimonio neto y del pasivo	3.144,8	2.468,4	1.716,4

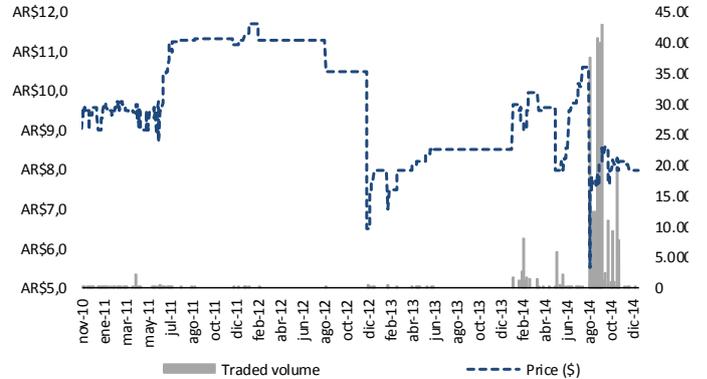
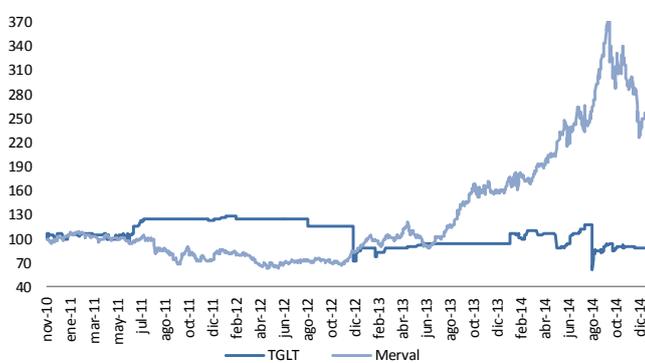
(*) Includes \$1.7M in term deposits in dollars with maturity date above 90 days

Estado de flujo de efectivo

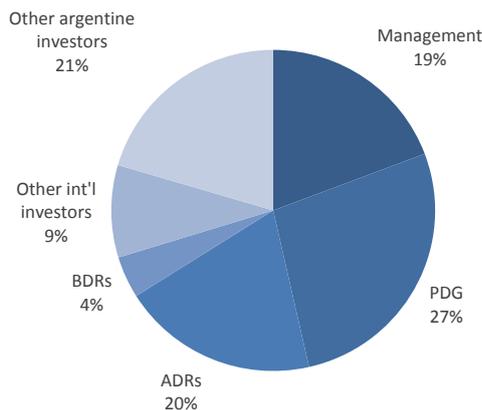
	\$ M	\$ M	\$ M	\$ M
Variaciones del efectivo	4 T'14	4 T'13	2014	2013
Efectivo al inicio del ejercicio	140,9	142,3	119,9	57,5
Efectivo al cierre del ejercicio	54,7	119,9	54,7	119,9
Cambios neto del efectivo	(86,1)	(22,4)	(65,2)	62,3
Causas de las variaciones del efectivo				
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio	(21,6)	(25,2)	(17,8)	(64,4)
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</i>				
Impuesto a las Ganancias	(2,5)	3,7	3,7	(6,8)
Depreciación de bienes de uso	0,5	0,5	3,1	3,6
Amortización de activos intangibles	0,1	0,2	0,5	0,5
Perdidas por deterioro	-	-	-	-
Diferencia de cambio	-	-	-	-
Condonación de deuda	-	(3,0)	-	-
Recupero de previsión	-	(8,6)	(38,9)	(127,7)
Efecto de la conversión de estados financieros	(0,1)	(0,2)	(0,7)	0,4
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo	(0,1)	(0,3)	(0,4)	(0,4)
Resultado por venta de acciones	-	-	-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>				
Inversiones no consideradas efectivo	(0,0)	(0,1)	(0,4)	(0,3)
Cambios en créditos por ventas	12,6	(4,6)	(9,2)	(3,2)
Cambios en otros créditos	(18,9)	38,4	(80,4)	7,7
Cambios en créditos con partes relacionadas	1,5	(1,1)	(2,6)	(1,4)
Cambios en inventario	(263,2)	(405,5)	(540,7)	(587,1)
Cambios en activos por impuestos	(17,1)	(35,9)	(103,2)	(107,3)
Cambios en deudas comerciales	(3,9)	92,6	32,0	98,1
Cambios en beneficios a los empleados	7,3	4,4	5,1	3,7
Cambios en Pasivos por impuestos corrientes	24,3	16,9	107,8	98,8
Cambios en otras cargas fiscales	5,1	4,1	3,7	2,5
Cambios en deudas con partes relacionadas	77,8	48,0	50,9	92,7
Cambios en anticipos de clientes	90,0	262,1	422,5	483,4
Cambios en otras cuentas por pagar	38,8	1,5	39,9	2,4
Cambios en impuesto a la ganancia mínima presunta	(2,2)	(2,1)	(12,7)	(6,5)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(71,6)	(14,2)	(137,9)	(111,3)
Actividades de inversión				
Pagos por compras de activos intangibles	(0,2)	(0,0)	(0,4)	(0,6)
Pagos por compra de bienes de uso	(0,2)	(0,1)	(3,8)	(2,1)
Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo	-	-	0,0	-
Cobros por ventas de acciones de sociedades controladas	0,0	-	-	-
Plusvalías por compras de participaciones	-	-	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(0,4)	(0,1)	(4,1)	(2,8)
Actividades de financiación				
Adquisición participación no controladora	-	-	-	-
Pagos por compra de acciones de sociedades controladas	-	-	-	-
Disminución variaciones no controladoras	-	-	-	-
Aumentos en instrumentos financieros	(12,3)	(6,8)	1,1	2,1
Aumento de préstamos	(1,9)	(1,3)	75,8	174,3
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(14,2)	(8,1)	76,9	176,4

Evolución de la acción y principales accionistas

Las acciones de TGLT cerraron el trimestre a \$ 8,0 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.