

Contacto RI

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

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

Sitio RI
www.tglt.com/ir

Conference Call

12 de mayo, 2016

12 p.m. Buenos Aires
10 a.m. NY
Argentina: 0-800-444-2930
USA: +1-(877)-317-6776
Acceso: pedir acceso a la TGLT call
Replay: +1 (412)-317-0088
Código de acceso #: 10085296
(disponible por 7 días)

Buenos Aires, 11 de mayo de 2016 – TGLT S.A. (Bolsa de Comercio de Buenos Aires: TGLT; BM&FBOVESPA: TGLT32; USOTC: TGLTY) informó hoy sus resultados financieros para el período finalizado el 31 de marzo de 2016. Salvo que se indique lo contrario, la información financiera y operativa se presenta conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en práctica en la República Argentina, y está denominada en pesos argentinos.

Destacados:

■ Ventas aseguradas

Ventas aseguradas en el trimestre por \$256 millones, un 52% más que en el mismo periodo del año pasado, con 105 unidades vendidas, lo que representa un 59% más interanual. Sólida performance de ventas en Astor Núñez, Astor San Telmo y Venice. El precio promedio por metro cuadrado fue de \$40.241, lo que representa una suba del 39% respecto del primer trimestre del 2015.

■ Resultado bruto

Se registraron \$49 millones de resultado bruto ajustado en el primer trimestre del 2016, impulsado por la entrega de 17 unidades en Forum Alcorta y 2 en Astor Palermo, con un margen bruto ajustado de 27% (+200pbs vs 4T'15). Esto incluye \$7 millones en comisiones de bróker (\$9 millones en ingresos, 79% margen bruto). El margen bruto ajustado esperado para todos los proyectos se ubicó en un 31%.

■ Resultado neto

El resultado neto fue de \$(33) millones en el trimestre, fuertemente afectado por costos financieros de \$30 millones (tasa de referencia Badlar se incrementó 350pbs en el 1T'16) y una baja de los ingresos luego de haber entregado la mayoría de las unidades de Forum Alcorta y Astor Palermo.

■ Caja

Se cerró con una caja operativa de \$126 millones en comparación a los \$15 millones que se tenían en el primer trimestre del 2015, gracias a una amplia porción de ventas aseguradas en el trimestre cobradas en su totalidad. El financiamiento de la caja fue positivo en \$32 millones con una emisión de obligaciones negociables Clase X por \$97 millones, neteada por los repagos de nuestro préstamo a la construcción otorgado por Banco Hipotecario y por amortizaciones de bonos corporativos.

■ Incremento del capital

El día 14 de abril del 2016, en la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó un incremento del capital para poder financiar un plan de negocios focalizado en inversiones en activos inmobiliarios comerciales, como también para fortalecer el desarrollo del negocio residencial.

Tabla de contenidos

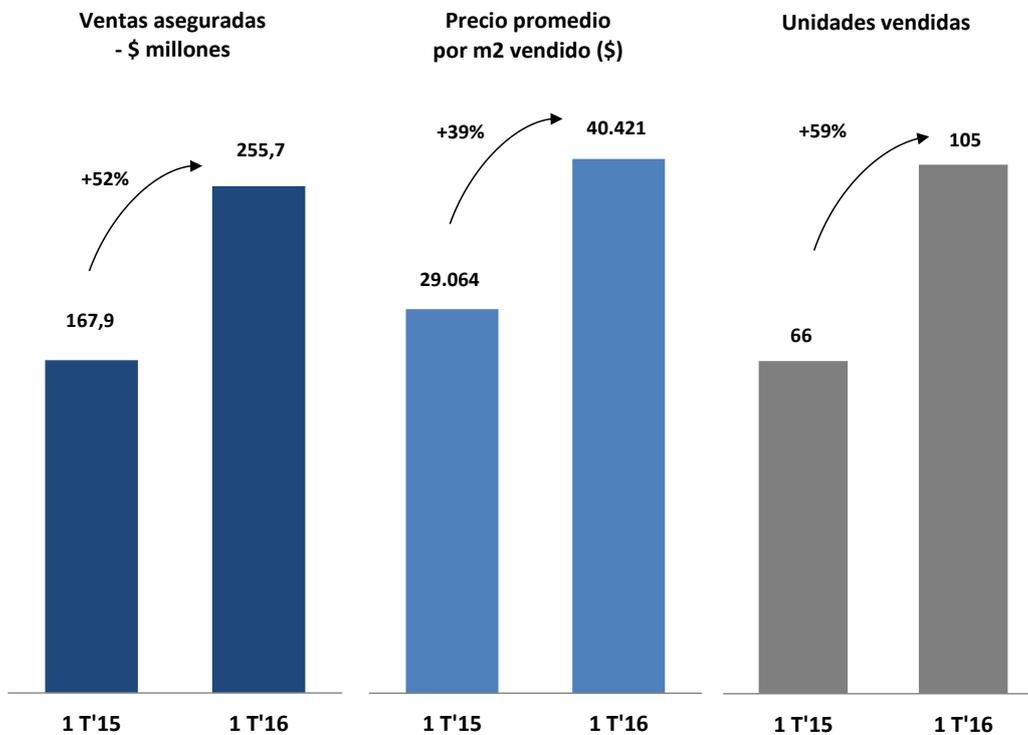
Desempeño operativo.....	3
Desempeño financiero	6
Proyectos en desarrollo	9
Estados contables	15
Evolución de la acción y principales accionistas.....	18

Desempeño operativo

Ventas aseguradas

Las ventas aseguradas alcanzaron los \$256 millones en el trimestre, un 52% más que en el mismo periodo del año pasado, con un precio promedio un 39% mayor que en el 1T'15. Un total de 105 unidades fueron vendidas en el 1T'16 (+59% interanual), transformándolo en el mejor trimestre en términos de ventas de los últimos 4 años.

Las ventas en el periodo estuvieron mayormente concentradas en Astor Nuñez, Venice (teniendo su mejor trimestre desde su lanzamiento comercial) y Astor San Telmo, el último proyecto que se unió al segmento medio alto, en el cual se vendieron 36 unidades gracias a una exitosa campaña de preventa (totalizando 68 unidades vendidas en sus dos primeros trimestres).



Información operativa adicional

En esta sección se presenta información detallada sobre ventas, cobranzas, costos de construcción y márgenes brutos esperados de todos nuestros proyectos. Cifras en millones de pesos, a menos que se indique lo contrario. Igual que en informes pasados, presentamos inventario y CMV neto de intereses capitalizados. Bajo NIIF, los costos financieros directamente relacionados a la construcción de los proyectos son capitalizados y enviados a resultados a través del CMV, incrementando en consecuencia los costos directos y distorsionando los resultados/márgenes brutos y EBITDA.

	FPN	FFA	FPB (1)	ASP	ASN	VEN	Otros (2)	TOTAL
VENTAS								
(1) UNIDADES COMERCIALIZADAS								
En el trimestre terminado el 31.03.2016	-	3	2	1	36	25	38	105
En el trimestre terminado el 31.03.2015	2	3	23	3	13	4	18	66
Acumulado al 31.03.2016	452	150	216	206	284	304	441	2.053
Porcentaje de las unidades lanzadas	100%	97%	64%	98%	95%	65%	46%	60%
(2) VALOR POTENCIAL DE VENTAS (VPV)								
(2.a) Valor total lanzado	432,4	1.172,5	2.148,4	398,3	599,5	1.021,1	2.927,2	8.699,5
(2.b) Valor total proyecto	432,4	1.172,5	2.148,4	398,3	599,5	9.182,3	7.247,5	21.180,9
Porcentaje lanzado	100%	100%	100%	100%	100%	11%	40%	41%
(3) VENTAS ASEGURADAS								
En el trimestre terminado el 31.03.2016	-	30,8	22,1	3,3	93,5	46,2	59,7	255,7
En el trimestre terminado el 31.03.2015	2,5	44,4	55,7	11,7	25,6	5,5	22,5	167,9
Acumulado al 31.03.2016	432,4	1.053,2	1.151,2	364,9	500,2	523,3	515,3	4.540,6
Porcentaje sobre VPV lanzado	100%	90%	54%	92%	83%	51%	29%	52%
(4) ANTICIPOS DE CLIENTES (3)								
En el trimestre terminado el 31.03.2016	0,1	(125,0)	202,4	(3,2)	110,2	61,5	84,6	330,5
En el trimestre terminado el 31.03.2015	(29,9)	(47,3)	67,6	37,0	36,0	20,5	(1,3)	82,5
Acumulado al 31.03.2016	11,6	201,0	1.264,8	267,0	443,7	352,3	288,4	2.828,9
(5) INGRESOS CONTABLES POR VENTAS								
(5.a) Trimestre terminado el 31.03.2016	1,7	166,6	-	6,1	-	-	9,0	183,5
(5.b) Trimestre terminado el 31.03.2015	9,3	131,8	-	-	-	-	2,5	143,6
Acumulado al 31.03.2016	420,5	839,7	-	303,2	12,7	-	-	1.576,1
(6) CRÉDITOS POR VENTAS								
Acumulado al 31.03.2016	2,6	19,7	-	5,6	-	-	0,4	28,4
Acumulado al 31.03.2015	3,3	25,5	-	2,3	-	-	0,0	31,1
SALDO A COBRAR (4)								
Sobre ventas contratadas	9,5	63,6	142,3	4,2	75,9	182,7	292,0	770,1
Sobre valor potencial de ventas	9,5	182,8	1.139,5	37,6	175,2	680,5	2.747,0	4.972,1

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

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

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

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

	FPN	FFA	FPB	ASP	ASN	VEN	Otros (2)	TOTAL
INVENTARIO								
(7) INVENTARIO								
Variación al 31.03.2016 (trimestral)	(2,1)	(116,9)	182,4	(1,9)	45,3	42,9	29,8	179,5
Acumulado al 31.12.2015	15,1	411,6	1.071,2	292,7	354,5	402,4	569,1	3.116,6
Acumulado al 31.03.2016	13,0	294,7	1.253,5	290,8	399,7	445,3	598,9	3.296,1
Acumulado al 31.03.2016 (neto de intereses)	12,6	265,8	1.253,5	278,5	338,0	428,3	598,9	3.175,6
(8) COSTO DE MERCADERÍA VENDIDA								
(8.a) En el trimestre terminado el 31.03.2016	3,1	137,9	-	5,7	-	-	1,9	148,6
(8.b) En el trimestre terminado el 31.03.2015	12,5	94,8	-	-	-	-	0,5	107,9
Acumulado al 31.03.2016	507,1	624,6	-	265,5	16,3	-	-	1.413,5
Acumulado al 31.03.2016 (neto de intereses)	488,5	556,0	-	227,9	13,6	-	-	1.286,0
(9) PRESUPUESTO DE OBRA								
(9.a) Presupuesto de obra lanzada	520,2	894,8	1.759,9	353,7	509,7	725,3	2.285,3	7.048,9
(9.b) Presupuesto de obra lanzada (neto de intereses)	501,0	798,1	1.743,9	303,9	435,4	705,7	2.274,8	6.762,8
(9.c) Presupuesto total de obra	520,2	894,8	1.759,9	353,7	509,7	5.394,6	5.668,0	15.101,0
(9.d) Presupuesto total de obra (neto de intereses)	501,0	798,1	1.743,9	303,9	435,4	5.263,1	5.657,6	14.703,0
PRESUPUESTO A EJECUTAR								
Proyecto lanzado	-	6,8	762,3	1,3	125,8	168,7	2.023,4	3.088,3
Proyecto total	-	6,8	762,3	1,3	125,8	4.838,0	5.069,1	10.803,3
MARGEN BRUTO ESPERADO								
Proyecto lanzado (2.a - 9.a)	(87,7)	277,6	388,4	44,6	89,8	295,8	642,0	1.650,6
Porcentaje de VPV lanzado	(20,3%)	23,7%	18,1%	11,2%	15,0%	29,0%	21,9%	19% (4)
Proyecto lanzado (neto de intereses) (2.a - 9.b)	(68,6)	374,4	404,5	94,4	164,1	315,4	652,5	1.936,7
Porcentaje de VPV lanzado	(15,9%)	31,9%	18,8%	23,7%	27,4%	30,9%	22,3%	22%
Total proyecto (2.b - 9.c)	(87,7)	277,6	388,4	44,6	89,8	3.787,7	1.579,5	6.080,0
Porcentaje de VPV total	(20,3%)	23,7%	18,1%	11,2%	15,0%	41,3%	21,8%	29%
Total proyecto (neto de intereses) (2.b - 9.d)	(68,6)	374,4	404,5	94,4	164,1	3.919,2	1.589,9	6.477,9
Porcentaje de VPV total	(15,9%)	31,9%	18,8%	23,7%	27,4%	42,7%	21,9%	31%

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

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

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

Desempeño financiero

Resultado Bruto

Se registró un resultado bruto de \$35 millones en el trimestre, en línea con lo sucedido en el mismo trimestre del año anterior, con menos unidades entregadas en Forum Alcorta, a medida que el proyecto se acerca a su fin.

Como se mencionó en la sección anterior, estamos presentando un CMV neto de intereses activados. Al ajustar por este efecto, el resultado bruto alcanza los \$49 millones, posteando un margen del 27%, descendiendo más de 600bps comparado con el periodo anterior.

Bajo NIF, la Compañía reconoce ingresos por ventas – y su correspondiente costo de ventas – solo cuando las unidades vendidas son entregadas. Como resultado, y teniendo en cuenta que la mayoría de los proyectos de TGLT se encuentran en etapa de construcción, el resultado bruto registrado se encuentra directamente relacionado con el desempeño del Proyecto, y no refleja de forma total la rentabilidad de la Compañía o de sus proyectos en marcha.

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Resultado bruto		
Ingresos por ventas	183,5	143,6
Forum Puerto Norte	1,7	9,3
Forum Alcorta	166,6	131,8
Astor Palermo	6,1	-
Otro	9,0	2,5
Costo de mercadería vendida	(148,6)	(107,9)
Forum Puerto Norte	(3,1)	(12,5)
Forum Alcorta	(137,9)	(94,8)
Astor Palermo	(5,7)	-
Otro	(1,9)	(0,5)
Resultado bruto	34,9	35,7
Form Puerto Norte	(1,4)	(3,2)
Forum Alcorta	28,7	37,0
Astor Palermo	0,4	-
Otro	7,1	2,0
<i>Margen bruto</i>	<i>19%</i>	<i>25%</i>
(+) Intereses activados	14,2	11,9
Forum Puerto Norte	-	-
Forum Alcorta	13,8	11,9
Astor Palermo	0,4	-
Otro	-	-
Resultado bruto ajustado	49,0	47,6
<i>Margen bruto ajustado</i>	<i>27%</i>	<i>33%</i>

Gastos operativos

Los gastos operativos ajustados (excluyendo el impacto del impuesto a los ingresos brutos) terminaron el trimestre en \$31 millones, un 57% más que en el mismo periodo del año anterior, debido a la inflación del período e impulsado por una mayores gastos en comisiones por ventas record en el período.

Como porcentaje de ventas contratadas, los gastos operativos ajustados estuvieron en el 12%, en línea con el año anterior, mientras que el aumento en los gastos operativos fue impulsado por una mejora en las ventas.

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Gastos operativos		
Gastos de comercialización	(18,0)	(10,4)
Gastos de administración	(29,6)	(19,5)
Gastos operativos	(47,6)	(29,9)
(+) Impuesto a los ingresos brutos + Impuesto al patrimonio (Uruguay)	16,3	10,0
Gastos operativos ajustados	(31,3)	(19,9)
<i>Gastos operativos ajustados / Ventas aseguradas</i>	12%	12%

Resultado Financiero

El resultado financiero de la compañía fue negativo en torno a los \$30 millones en el trimestre, comparado con una pérdida de \$10 millones del año pasado, asociados a pagos de intereses en Forum Alcorta y Astor Palermo que dejaron de ser activados en el inventario a medida que los proyectos fueron terminados. Asimismo, los cupones pagados de nuestras obligaciones negociables fueron afectados por un aumento de 350pbs en la tasa Badlar Privada durante el período.

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Resultado financiero		
Diferencia de cambio	(4,9)	(11,2)
Ingresos sobre diferencias cambiarias	33,3	14,0
Egresos sobre diferencias cambiarias	(38,3)	(25,2)
Ingresos financieros	3,8	12,8
Intereses	3,3	0,1
Resultado tenencia inversiones transitorias	0,0	0,3
Resultado venta inversiones transitorias	0,4	5,3
Resultado generado por instrumentos financieros	0,1	7,0
Costos financieros	(22,9)	(8,8)
Intereses	(22,9)	(8,8)
Otras partidas financieras	(5,8)	(3,3)
Gastos bancarios	(1,1)	(0,7)
Rdo. Instrumentos derivados	(0,0)	(0,0)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(4,7)	(2,2)
Otros creditos incobrables	-	(0,4)
Total Resultado financiero	(29,9)	(10,5)

Resultado Neto

El resultado integral de los ejercicios del 1T'16 y 1T'15 fue de \$(33) millones y \$(5) respectivamente. La conversión del balance de nuestra subsidiaria uruguaya (desarrolladora de Forum Puerto del Buceo) a Pesos generó una pérdida de \$9 millones en el primer trimestre del 2016.

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Resultado integral del ejercicio		
Resultado antes de impuestos	(30,5)	(4,7)
Impuesto a las ganancias	6,1	(0,1)
Resultado del período	(24,4)	(4,8)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(8,8)	(0,6)
Resultado integral Total del periodo	(33,2)	(5,4)

Flujo de caja, liquidez y deuda

La caja cerró en \$250 millones, incrementándose en \$158 millones en 1T'16, provenientes mayormente de actividades operativas (+\$127 millones en el trimestre). La mayor parte provino de una variación en anticipos de clientes de \$330 millones, luego de un notable desempeño de ventas en Astor Núñez, las preventas en Astor San Telmo y Venice. Nuestra principal erogación operativa provino de la inversión en la construcción de nuestros proyectos.

En el último trimestre, hemos emitido la Clase X de nuestras obligaciones negociables por \$97 millones, hemos repagado capital adeudado de nuestro préstamo a la construcción con Banco Hipotecario y amortizaciones de nuestras ONs, resultando en una generación de caja por actividades de financiación de \$32 millones.

Nuestra deuda denominada en dólares se incrementó en US\$1 millón durante el trimestre, a la vez que el saldo remanente fue afectado por la depreciación del Peso Argentino en el mismo período. Cuando se lo compara con 1T'15, la Deuda Neta decreció en \$58 millones (20%).

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Liquidez & Deuda		
Caja y equivalentes al inicio del período	92,5	54,7
Caja y equivalentes generado por las actividades operativas	126,3	14,8
Caja y equivalentes utilizado por las actividades de inversión	(1,5)	(0,4)
Caja y equivalentes generado por las actividades de financiación	32,4	(2,9)
Caja y equivalentes y otros instrumentos financieros al final del período (*)	249,7	66,3
En AR\$	17,1	34,5
En US\$	232,5	31,8
Deuda	(487,9)	(362,8)
En AR\$	(135,4)	(212,3)
En US\$	(352,5)	(150,5)
Efectivo Neto	(238,2)	(296,5)
En AR\$	(118,2)	(177,8)
En US\$	(120,0)	(118,7)

(*) Excluye plazos fijos denominados en US\$ puestos en garantía, no considerados Efectivo y Equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con NIIF IAS 7 (\$2,9 millones a marzo 2016 y \$1,7 millones a marzo 2015).

Proyectos en desarrollo



Forum Alcorta

- La construcción de las Torres UNO y DOS han sido finalizadas. Al 31 de marzo del 2016, el 93% de unidades de la Torre UNO y el 82% de las unidades de la Torre DOS fueron entregadas
- La construcción de la Torre TRES está casi completa. Actualmente se está trabajando en el estacionamiento para visitas y en otras áreas comunes. A la fecha, han sido entregadas el 21% de las unidades de esta Torre, y se espera continuar entregando a lo largo del segundo trimestre.
- El precio de lista promedio del stock remanente es de \$93.000 por m2.
- A marzo 2016, el 98% del área total se encuentra vendida, con un remanente de solo cuatro unidades. VPV de \$1.172,5M. Margen bruto esperado del 31% (neto de intereses).



Astor Palermo

- Se entregaron 2 unidades durante el trimestre (77% de las unidades vendibles a la fecha), y se terminará la entrega durante el Segundo trimestre.
- Los precios continúan en niveles récord con un promedio de \$81.000 por m2.
- A marzo de 2016, 206 unidades vendidas (98% del total del producto). VPV de \$398,3M con un margen bruto esperado del 24% (neto de intereses).



Astor Núñez

- La construcción de la torre continúa según lo previsto. Se están instalando marcos de aluminio en el piso 29, pisos de madera y muebles de cocina en el piso 25.
- Fue el Proyecto más vendido en el trimestre, con 36 unidades vendidas. Precio promedio de \$44.000 por metro cuadrado.
- A marzo 2016, 284 unidades vendidas (95% del total del proyecto). VPV de \$599,5M con un margen bruto esperado del 27% (neto de intereses).



Venice

- Se obtuvieron los permisos para el proyecto hídrico completo. Quedan pendientes las aprobaciones de electricidad.
- La estructura de hormigón y albañilería está próxima a completarse en cuatro edificios, mientras que se encuentra en el segundo piso de Falúas, el quinto edificio bajo construcción. Actualmente se está trabajando en las instalaciones eléctricas y sanitarias que llegan al 50%.
- Sólido nivel de ventas en el trimestre, registrando 25 unidades vendidas, siendo uno de los proyectos más vendidos del periodo.
- A marzo del 2016, 304 unidades y 132 amarras y guarderías nauticas fueron vendidas. VPV de \$9.182,3M y un margen bruto esperado del 43% en la primera etapa. La participación de TGLT en el proyecto es del 50%.



Metra Puerto Norte

- La obra comenzó durante el primer trimestre con la empresa Obras y Sistemas como contratista principal.
- Al mes de Marzo del 2016, 261 unidades vendidas. VPV total de \$819.6M y margen bruto esperado del 21% en la primera etapa.



Proa

- Estaremos lanzando el primer grupo de edificios diseñados por Foster + Partners en el tercer trimestre del corriente. La Fase 1 combinará oficinas y unidades residenciales orientadas al segmento de mayores ingresos de Rosario.
- Actualmente se está trabajando con las empresas de servicios públicos en la obtención de las factibilidades.
- VPV total del Proyecto de \$2.495,7M y margen bruto esperado del 21%.



Forum Puerto del Buceo

- Las obras de hormigonado se encuentran terminadas en la Etapa 1. Actualmente se están instalando muebles de baño y cocina, y comenzaron los trabajos de pintura. Las primeras entregas están previstas para el 4T'16.
- En las etapas 2 y 3 se está trabajando en las obras de hormigonado y albañilería, con instalaciones eléctricas y sanitarias en los primeros cuatro pisos.
- Al 31 de marzo del 2016, 216 unidades fueron vendidas. El VPV es de US\$146,6M y el margen bruto esperado es del 19%.



Astor Caballito

- Como ha sido mencionado anteriormente, la Cámara de Apelaciones de la Ciudad de Buenos Aires ordenó frenar temporariamente los trabajos de construcción. Creemos que la decisión no tiene sustento, dado que el proyecto ha obtenido todas las aprobaciones requeridas. TGLT está trabajando junto a sus asesores legales para levantar la medida y reanudar la construcción lo antes posible.
- El caso cuenta con sentencia favorable por parte del fiscal y se está esperando por la resolución de la cámara "Sala III" de apelaciones.



Metra Devoto

- El Proyecto se encuentra en la obtención de permisos. El lanzamiento comercial al público general ha sido reprogramado para el segundo trimestre del 2016.
- Metra Devoto apunta al sector de ingresos medios en los alrededores del proyecto, con un esquema de pagos accesible que incluye financiación a 9 años.
- El VPV total es de \$753,0M y el margen bruto esperado del 22%.

Proyectos agrupados por marca

FORUM:

Proyecto	Forum Puerto Norte	Forum Alcorta	Forum Puerto del Buceo
Ubicación	Rosario, Santa Fe	Bajo Belgrano, Ciudad de Buenos Aires	Montevideo, Uruguay
Segmento	Alto / Medio - Alto	Alto	Alto
Tipo	Complejo urbano	Complejo urbano	Complejo urbano
Características	Costero	Parque	Costero
Año de adquisición	2008	2008	2011
Terreno (m2)	43.000	13.000	10.765
Superficie vendible (m2)	52.639	39.763	48.185
Unidades vendibles	452	154	339
Otras unidades vendibles	Cocheras: 526 Guarderías náuticas: 88	Cocheras: 399	Cocheras: 406
VPV total estimado (millones de \$)	432,4	1.172,5	US\$ 146,6
VPV lanzado (millones de \$)	432,4	1.172,5	US\$ 146,6
Superficie vendida al 31/03/16 (m2)	52.639	39.017	31.761
<i>% del total lanzado</i>	100%	98%	66%
Unidades vendidas al 31/03/16	452	150	216
<i>% del total lanzado</i>	100%	97%	64%
Otras unidades vendidas al 31/03/16	Cocheras: 524 Guarderías náuticas: 87	Cocheras: 340	Cocheras: 187
Ventas aseguradas al 31/03/16 (millones de \$)	432,4	1.053,2	US\$ 78,6
<i>% del total lanzado</i>	100%	90%	54%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	-	30,8	US\$ 1,5
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	98%	42%
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	98%	57%
Etapa	Entrega	Últimas terminaciones y entrega	Construcción

ASTOR:

Proyecto	Astor Palermo	Astor Caballito	Astor Núñez	Astor San Telmo
Ubicación	Palermo, Ciudad de Buenos Aires	Caballito, Ciudad de Buenos Aires	Núñez, Ciudad de Buenos Aires	San Telmo, Buenos Aires
Segmento	Medio - Alto	Medio - Alto	Medio - Alto	Medio - Alto
Tipo	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Características	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Año de adquisición	2010	2011	2011	2016 (en proceso)
Terreno (m2)	3.208	9.766	4.759	6.110
Superficie vendible (m2)	14.763	31.114	20.368	27.542
Unidades vendibles	210	500	298	412
Otras unidades vendibles	Cocheras residenciales: 195 Cocheras comerciales: 171	Cocheras: 502	Cocheras: 301	Cocheras: 338
VPV total estimado (millones de \$)	398,3	574,2	599,5	1.043,6
VPV lanzado (millones de \$)	398,3	311,1	599,5	1.043,6
Superficie vendida al 31/03/16 (m2)	14.471	5.750	18.834	3.582
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	92%	13%
Unidades vendidas al 31/03/16	206	95	284	68
<i>% del total lanzado</i>	98%	33%	95%	17%
Otras unidades vendidas al 31/03/16	Cocheras residenciales: 181 Cocheras Comerciales: 171	Cocheras: 79	Cocheras residenciales: 222 Cocheras comerciales: 20	Cocheras: 44
Ventas aseguradas al 31/03/16 (millones de \$)	364,9	63,5	500,2	89,6
<i>% del total lanzado</i>	92%	20%	83%	9%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	3,3	-	93,5	53,5
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	100%	3%	72%	-
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	100%	20%	75%	-
Etapa	Entrega	Construcción	Construcción	Diseño y obtención de permisos

COMPLEJOS URBANOS Y METRA:

Proyecto	Metra Devoto	Brisario		Venice
		Metra Puerto Norte	Proa	
Ubicación	Monte Castro, Buenos Aires	Rosario, Santa Fe	Rosario, Santa Fe	Tigre, Buenos Aires
Segmento	Medio	Medio	Alto/Medio - alto	Alto / Medio - Alto
Tipo	Multifamiliar	Complejo urbano	Complejo urbano	Urbanización
Características	Urbano	Costero	Costero	Costero
Año de adquisición	2014	2011	2011	2007
Terreno (m2)	6.228	46.173	37.827	320.000
Superficie vendible (m2)	19.392	68.613	65.166	Lotes familiares: 22.300 Viviendas y usos comerciales: 208.676
Unidades vendibles	362	1299	510	Lotes familiares: 24 Viviendas y usos comerciales: 2.601
Otras unidades vendibles	Cocheras:217	Cocheras: 881	Cocheras : 691	Cocheras: 2991 Guarderías náuticas y marinas: 609
VPV total estimado (millones de \$)	753,0	2.381,0	2.495,7	Aprox. 9.182,3
VPV lanzado (millones de \$)	753,0	819,6	-	1.021,1
Superficie vendida al 31/03/16 (m2)	1.077	13.594	-	20.669
<i>% del total lanzado</i>	6%	60%	-	60%
Unidades vendidas al 31/03/16	17	261	-	304
<i>% del total lanzado</i>	5%	61%	-	65%
Otras unidades vendidas al 31/03/16	Cocheras: 12	Cocheras: 123	-	Cocheras: 268 Guarderías náuticas y marinas: 141
Ventas aseguradas al 31/03/16 (millones de \$)	41,7	320,5	-	523,3
<i>% del total lanzado</i>	6%	39%	-	51%
Ventas aseguradas durante 2016 (millones de \$)	4,5	1,7	-	46,2
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, excl. Terreno)	-	-	-	6%
Avance de construcción al 31/03/16 (ejecución del presupuesto monetario, incl. Terreno)	-	-	-	6%
Etapa	Diseño y Obtención de permisos	Diseño y Obtención de permisos	Diseño y Obtención de permisos	Construcción

Estados contables

Estado de resultados consolidado

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Ingresos ordinarios	183,5	143,6
Costo de mercadería vendida	(148,6)	(107,9)
Resultado bruto	34,9	35,7
Gastos de comercialización	(18,0)	(10,4)
Gastos de administración	(29,6)	(19,5)
Resultado operativo	(12,7)	5,8
Resultado Financiero	(29,9)	(10,5)
Otros gastos	(0,1)	(0,1)
Otros ingresos y egresos, netos	12,3	0,0
Resultado antes de impuestos	(30,5)	(4,7)
Impuesto a las ganancias	6,1	(0,1)
Resultado del período	(24,4)	(4,8)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero	(8,8)	(0,6)
Resultado integral Total del período	(33,2)	(5,4)
Resultado atribuible a:		
Proprietarios de la controladora	(24,0)	(5,2)
Participaciones no controladoras	(0,4)	0,4
Resultado integral total del período atribuible a:		
Proprietarios de la controladora	(32,8)	(5,8)
Participaciones no controladoras	(0,4)	0,4
	\$	\$
Resultado por acción ordinaria	1 T'16	1 T'15
Básico	(0,35)	(0,07)
Diluido	(0,35)	(0,07)

	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Resultado operativo ajustado	(12,7)	5,8
Resultado operativo	(12,7)	5,8
(+) Intereses activados	14,2	11,9
Resultado operativo ajustado	1,5	17,7

Estado de situación financiera consolidado

	\$ M	\$ M	\$ M
	Mar 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	252,6 (*)	95,1 (*)	56,4
Instrumentos financieros	2,1	-	4,1
Créditos por ventas	28,4	31,1	18,0
Otros créditos	283,6	265,5	205,3
Créditos con partes relacionadas	7,5	8,0	10,6
Inventarios	3.296,1	3.116,6	2.376,3
Total del activo corriente	3.870,3	3.516,3	2.670,7
Activo no corriente			
Otros créditos	0,6	0,8	2,1
Propiedades de inversión en construcción	34,4	34,3	34,0
Propiedades, planta y equipo	10,4	9,8	9,4
Activos intangibles	1,2	1,2	1,0
Activos por impuestos	381,5	344,5	316,2
Plusvalía	111,4	111,4	111,4
Total del activo no corriente	539,6	502,2	474,1
Total del activo	4.409,9	4.018,4	3.144,8
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Deudas comerciales	446,0	415,7	245,3
Préstamos	332,2	392,0	291,4
Instrumentos financieros	-	-	6,2
Beneficios a los empleados	19,0	19,8	11,4
Pasivos por impuestos corrientes	2,8	7,4	5,9
Otras cargas fiscales	47,6	39,0	10,1
Saldos con partes relacionadas	334,4	334,0	285,0
Anticipos de clientes	2.530,0	2.199,8	1.592,6
Otras cuentas por pagar	21,3	12,4	6,4
Total del pasivo corriente	3.733,3	3.420,2	2.454,4
Pasivos no corrientes			
Deudas comerciales	9,5	8,8	9,6
Préstamos	153,0	58,7	92,9
Otras cargas fiscales	2,7	3,1	0,1
Pasivos por impuestos	4,0	-	-
Otras cuentas por pagar	35,3	46,9	36,8
Pasivos por impuestos diferidos	290,1	265,6	267,5
Total del pasivo no corriente	494,7	383,2	406,9
Total del pasivo	4.228,0	3.803,3	2.861,3
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora	139,4	172,1	238,0
Patrimonio de terceros en sociedades controladas	42,6	43,0	45,5
Total del patrimonio neto	181,9	215,1	283,6
Total del patrimonio neto y del pasivo	4.409,9	4.018,4	3.144,8

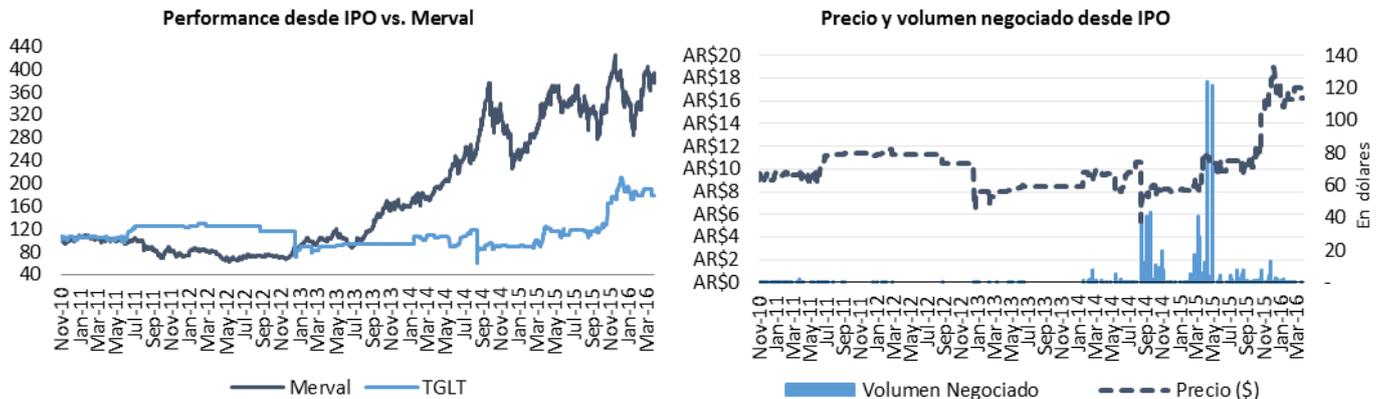
(*) Incluye plazos fijos denominados en dólares puestos en garantía, no considerados Efectivo y Equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo en concordancia con IFRS IAS 7 (\$2,9 millones a marzo 2016, \$2,6 millones a diciembre 2015 y \$1,7 millones a diciembre 2014).

Estado de flujo de efectivo consolidado

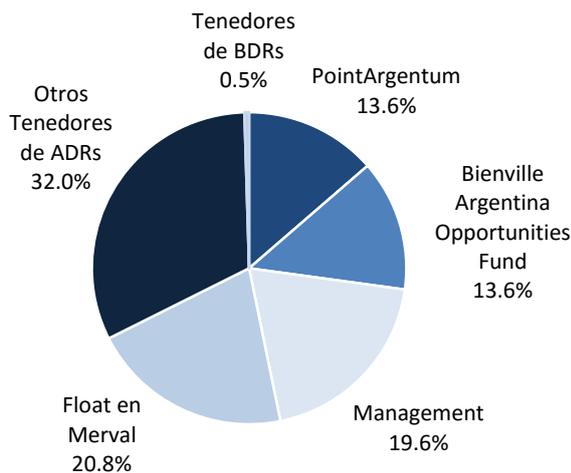
	\$ M	\$ M
	1 T'16	1 T'15
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	92,5	54,7
Efectivo al cierre del ejercicio	249,7	66,3
Cambios neto del efectivo	157,2	11,6
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(24,4)	(4,8)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Impuesto a las Ganancias	(6,1)	0,1
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	0,7	0,5
Amortizaciones activos intangibles	0,1	0,1
Efecto de la conversión de estados financieros	(9,0)	(0,7)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	2,7	(13,0)
Otros créditos	(17,9)	9,2
Creditos con partes relacionadas	0,5	(0,3)
Inventarios	(179,5)	(44,7)
Activos y pasivos por impuestos	(3,5)	(0,1)
Deudas comerciales	31,0	(11,4)
Beneficios a los empleados	(0,8)	0,2
Otras cargas fiscales	8,3	3,2
Saldos con partes relacionadas	0,4	0,5
Anticipos de clientes	330,1	82,5
Otras cuentas por pagar	(2,8)	(3,1)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(3,6)	(3,3)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	126,3	14,8
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	(0,3)	(0,1)
Pagos por compras de propiedades de inversión en construcción	(0,1)	-
Pagos por compras de activos intangibles	(0,0)	(0,0)
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(1,0)	(0,3)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,5)	(0,4)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	34,5	(12,9)
Aumento en Instrumentos financieros	(2,1)	10,0
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	32,4	(2,9)

Evolución de la acción y principales accionistas

La acción de TGLT en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cerró a \$17,2 por acción a la fecha de este informe, un 1,4% menor al precio de cierre registrado el día 1/1/2016 de \$8,0 por acción.



Hay 70.349.485 acciones circulantes, de las cuales 47% pertenecen al Management de TGLT, PointArgetum y Bienville.



Total Free Float	53%
------------------	-----

Acerca de TGLT, TGLT S,A, (BCBA:TGLT, BM&FBOVESPA:TGLT32, USOTC: TGLTY) es un desarrollador inmobiliario residencial en la Argentina y el Uruguay, TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo, desde la adquisición de tierras a la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, garantizando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento, Si bien desarrollamos productos únicos para cada ubicación y segmento, estandarizamos los procesos para lograr eficiencias de escala en la producción de nuevas viviendas y alcanzar un alto nivel de crecimiento. Los proyectos más importantes de TGLT se ubicaban en las ciudades de Buenos Aires, Tigre, Rosario y Montevideo (Uruguay). La compañía fue fundada en 2005 y tiene su sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.