Fitch confirma en Categoría 2 a las acciones de TGLT

29 de marzo de 2012

Fitch Argentina confirmó en Categoría 2 a las acciones ordinarias de TGLT S.A. La calificación se basa en una buena capacidad de generación de fondos esperada y en la liquidez media estimada para la acción en el mercado. Fitch prevé una mejora en la liquidez de la acción en función del inicio de la cotización de los BDR's (Certificados de Títulos en Custodia) de TGLT en Brasil, desde feb'12. La calificación considera el importante posicionamiento de TGLT en el segmento de desarrollo de proyectos residenciales. En el marco de su estrategia de crecimiento, amplió su base de activos y diversificó su cartera de proyectos. Actualmente cuenta con un portafolio de ocho desarrollos inmobiliarios por aproximadamente 540.000 m2 vendibles y una facturación estimada superior a US$ 1.000 millones a generar en su mayoría en los próximos cinco años. A través de la oferta pública inicial realizada en 2010, TGLT accedió a los mercados locales e internacionales, captando un total de US$ 55 MM, que está utilizando en el lanzamiento de nuevos proyectos y como soporte de los desarrollos actuales. Luego de la oferta pública y reestructuración societaria, el grupo de control conformado por Federico Weil y PDG posee aproximadamente el 47% del capital. PDG es una de las principales desarrolladoras de viviendas de Brasil. La compañía prevé un fuerte crecimiento en el lanzamiento de proyectos. Dado el ciclo de los proyectos y el programa de lanzamientos, TGLT requiere cierto financiamiento de capital de trabajo para avanzar con las obras. En función del avance de algunos de sus proyectos, se estima que la compañía comience a generar un flujo operativo positivo hacia 2013. Durante el ejercicio 2011 se realizaron operaciones de venta por $ 431 MM, superando en un 167% las ventas de 2010. En dicho período el flujo de caja operativo fue negativo en $ 109 MM. La calificación asume que la compañía mantendrá una conservadora estructura de capital. TGLT cuenta con diversas alternativas para el financiamiento de los proyectos, siendo la principal las pre-ventas de unidades. En adelante, TGLT contempla financiar los nuevos proyectos con su posición de liquidez, la generación derivada de los proyectos actuales, canje de terrenos o materiales por unidades terminadas, deuda con terceros y nuevas emisiones de acciones. TGLT planea emitir ONs en el mercado local para cubrir las necesidades de financiamiento del corriente año. Además, puede tomar préstamos bancarios durante la etapa de construcción del proyecto. A dic'11 TGLT poseía US$ 17.9 MM en caja y equivalentes, mientras que la deuda financiera era de US$ 14.9 MM. Fitch espera que la compañía utilice su liquidez en la expansión de los proyectos, mientras que la deuda financiera se incrementará en función de los requerimientos de capital de trabajo de los mismos. Entre los principales riesgos que enfrenta TGLT se encuentran la ciclicidad del mercado inmobiliario, la exposición de los proyectos a la inflación y la dependencia de diversas aprobaciones requeridas. Una caída en la demanda de viviendas podría afectar la velocidad de las ventas. Para mitigar el riesgo inflacionario, la compañía contempla el ajuste de precios en sus esquemas de comercialización Una baja en la calificación podría originarse en un aumento en el endeudamiento superior a las expectativas de Fitch. También puede verse afectada en un escenario de fuerte recesión que afecte el nivel de ventas y cobranzas, y deteriore su generación de fondos. Por su parte, una suba en la calificación podría evaluarse una vez que la compañía muestre un crecimiento en la generación de flujo de fondos libre en función de una mayor madurez de la mayoría de los proyectos. Contactos: Analista Principal Fernando Torres Director +54 11 5235 8124 Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A. Sarmiento 663 – 7° piso – C1041AAM – Capital Federal – Buenos Aires Analista Secundario Gabriela Catri Director +54 11 5235 8129 Fitch utilizó el criterio master 'Corporate Rating Methodology', del 12 de agosto de 2011, disponibles en www.fitchratings.com, así como el Manual de Calificación presentado ante la Comisión Nacional de Valores. El informe correspondiente se encuentra disponible en el web-site de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar. Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los

honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.