Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

14 de diciembre de 2011

Fitch Argentina confirmó en Categoría 2 a las acciones ordinarias de Consultatio S.A., en base a una buena capacidad de generación de fondos y la liquidez media de la acción en el mercado. La calificación refleja la trayectoria de Consultatio en el mercado de desarrollos inmobiliarios de gran escala destinado al segmento de alto poder adquisitivo, su conservadora estructura de capital y el compromiso evidenciado por su accionista mayoritario. Consultatio cuenta con un portafolio de activos diversificados, entre los que se destacan el desarrollo de Nordelta con un importante grado de madurez. A su vez, el alquiler de edificios de oficinas le otorga un flujo de fondos estable. La compañía cuenta con cierta diversificación geográfica, a través de los proyectos a desarrollar en Uruguay y Estados Unidos. Consultatio posee alrededor de 2.200 hectáreas sin explotar que derivarán en un aumento en el flujo de fondos en el mediano/largo plazo. A fines de 2010 la compañía lanzó el proyecto Puertos del Lago en Escobar, de una escala similar a Nordelta. La compañía opera con una fuerte liquidez y un bajo nivel de apalancamiento. A sep'11 la deuda financiera de Consultatio era de US$15.2 MM, mientras que la posición de caja y equivalentes ascendía a US$ 84.6 MM . El avance de los proyectos inmobiliarios se financia principalmente mediante pre-ventas. La elevada liquidez le permite aprovechar oportunidades de inversión: por ejemplo la adquisición del terreno en Key Biscayne, Miami, en 2009 y otro en la zona de Catalinas, en Buenos Aires en 2010, donde prevé desarrollar un nuevo edificio de oficinas. El desarrollo de estos proyectos se prevé que se financiarán con una combinación de generación de fondos propia y endeudamiento con terceros. Fitch prevé que la compañía mantendrá una adecuada estructura de capital. El segmento de desarrollos inmobiliarios se caracteriza por la volatilidad de su generación de fondos, dependiente del contexto económico. El sólido perfil financiero, sumado al flujo de alquileres de oficinas y a la consolidación de Nordelta le otorgan una importante flexibilidad financiera a la compañía. Consultatio administra la velocidad en la comercialización de los proyectos según el dinamismo de la demanda con el fin de proteger su rentabilidad. A sep'11 (9 meses) el flujo operativo ascendió a $ 77 MM a partir de anticipos recibidos en la pre-venta de Puertos del Lago, las ventas de macrolotes y cobranzas de lotes unifamiliares en Nordelta, y la venta de lotes del proyecto Las Garzas, en Uruguay. Factores que podrían derivar en un cambio de calificación Una suba en la calificación podría derivar de la maduración de los nuevos proyectos que le otorguen una mayor diversificación y estabilidad de su generación de fondos, siempre que mantenga un endeudamiento conservador. Por su parte, una caída en la liquidez de la acción podría resultar en una baja en la calificación. Consultatio S.A. cuenta con una importante posición en el mercado de desarrollos inmobiliarios de gran escala para proyectos de viviendas residenciales destinados al mercado de alto poder adquisitivo, y en el mercado de edificios de oficinas de primer nivel. La compañía opera como desarrollista inmobiliario en cuatro mercados diferentes: complejos urbanos integrales, alquiler de edificios de oficinas, venta de unidades residenciales y desarrollos residenciales turísticos. El 26/05/08 finalizó la oferta pública de las acciones de Consultatio, la cual le permitió captar fondos por aproximadamente US$ 110 millones. La emisión de acciones significó un aumento de capital del 40%, a raíz del cual un 28.7% de las acciones comienzan a cotizar en la Bolsa de Buenos Aires, mientras que Eduardo Costantini (accionista principal) mantiene un 70% de participación. Dado que la mayor parte de las acciones emitidas fueron adquiridas por las AFJP, luego de la estatización del régimen de jubilaciones y pensiones el ANSES pasó a controlar un 26.6% del capital de Consultatio. Contactos: Analista Principal Fernando Torres Associate 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 Relación con los medios: Laura Villegas – Buenos Aires – 5411 52358139 – laura.villegas@fithcratings.com 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. 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.