

Fitch confirma en Categoría 2 a las acciones de TGLT

July 28, 2011

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 de la acción en el mercado. El 5/11/10 inició la cotización de las 48 millones de acciones colocadas bajo oferta pública. La emisión de las acciones permitió a TGLT concretar la adquisición de los paquetes mayoritarios de las sociedades operativas a cargo de los proyectos. Además, TGLT obtuvo fondos por US\$ 55 MM que está utilizando en la adquisición de tierras para el lanzamiento de nuevos proyectos y como soporte de los desarrollos actuales. Luego de la oferta pública inicial el grupo de control conformado por Federico Weil y PDG posee aproximadamente el 49% del capital. TGLT es una compañía dedicada al desarrollo de proyectos residenciales de envergadura para el segmento alto y medio-alto de la población. La compañía está una etapa de expansión iniciada en 2007 a partir de su asociación con la inversora inmobiliaria brasileña PDG. Actualmente cuenta con un portafolio de ocho proyectos inmobiliarios en desarrollo y a desarrollar por aproximadamente 530.000 m2 vendibles y una facturación estimada superior a US\$ 1.000 millones a generar en su mayoría en los próximos cinco años. Luego de la oferta pública ya se sumaron 4 terrenos adicionales, en su mayoría mediante canje de tierras por m2 vendibles. Al encontrarse en una instancia inicial en el marco de una agresiva estrategia de expansión, TGLT enfrenta los riesgos provenientes de la necesidad de administrar y operar exitosamente una cartera importante de proyectos de gran escala en forma simultánea y en diferentes ubicaciones geográficas. Dado el ciclo de los proyectos que en su mayoría superan los tres años y el programa de lanzamientos, no se espera que TGLT genere un flujo de fondos libre positivo significativo hasta que alcance una importante escala de desarrollos en etapa de maduración. En tres proyectos ya se iniciaron las obras, mientras que los restantes se encuentran principalmente en la etapa de diseño del producto y obtención de las aprobaciones. 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. Fitch 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. TGLT contempla financiar los nuevos proyectos con los fondos de la emisión de acciones, la generación derivada de los proyectos actuales, canje de terrenos o proveedores por unidades terminadas y deuda con terceros. La compañía podría requerir tomar deuda financiera para cubrir necesidades de capital de trabajo durante la vida del proyecto. Se espera que la compañía mantenga un apalancamiento conservador, lo cual le permite que la monetización de los proyectos pueda retrasarse ligeramente sin afectar su flexibilidad financiera. 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 Fitch utilizó el criterio master 'Corporate Rating Methodology', del 16 de agosto de 2010, 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.