

# Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de TGLT

25 de febrero de 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. Fitch no opinará sobre la liquidez de la acción hasta tanto transcurran 90 días desde su cotización. Hacia delante, la Categoría 2 asume una liquidez media de las acciones en el mercado. El 29/10/10 finalizó el proceso de colocación de 48 millones de acciones, las cuales iniciaron su cotización el 5/11/10. Las acciones se colocaron a un precio de \$ 9,034 por acción por un monto total de \$ 433.6 MM, de los cuales \$219.7 MM fueron colocadas a nuevos inversores (66% del exterior). La emisión de las acciones permitió a TGLT concretar la adquisición de los paquetes mayoritarios de las sociedades operativas a cargo de los proyectos, a través de la cancelación con acciones de los pasivos generados por los acuerdos de compra de estas participaciones. Además, TGLT obtuvo fondos por US\$ 55 MM que utilizará para la adquisición de tierras para el lanzamiento de nuevos proyectos y como soporte de los desarrollos actuales. 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. Para ello cuenta con la posibilidad de desarrollar cinco proyectos inmobiliarios por aproximadamente 370.000 m2 vendibles y una facturación estimada superior a US\$ 700 millones a generar en los próximos cinco años. Luego de la oferta pública inicial el grupo de control conformado por Federico Weil y PDG posee aproximadamente el 49% del capital. 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. Se prevé que los proyectos comiencen a generar un flujo de fondos libre significativo a partir de los años 2012/2013. 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 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 monetización de los proyectos podría retrasarse ligeramente sin afectar la flexibilidad financiera de la compañía. Dado que algunos de los proyectos se encuentran en su etapa inicial, las principales variables analizadas (precios, costos de construcción y otros costos, plazos) podrían diferir respecto de las estimaciones realizadas, afectando el flujo de fondos y el financiamiento de las obras. Contactos: Analista Principal Fernando Torres Associate Director +54 11 5235 8124 Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A. Sarmiento 663 – 7mo 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](http://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](http://www.fitchratings.com.ar).