Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

17 de diciembre de 2010

Fitch Argentina confirmó en Categoría 2 a las acciones ordinarias de Consultatio S.A., sobre la 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. A su vez, se tiene en cuenta su posición de liquidez y el flujo de fondos estable que le otorga el segmento de alquiler de oficinas. Esto mitiga la volatilidad del flujo proveniente del desarrollo de proyectos, el cual se muestra más dependiente del contexto económico. La compañía administra la velocidad en la comercialización y en el lanzamiento de los proyectos según el dinamismo de la demanda con el fin de proteger la rentabilidad de los emprendimientos. A su vez, los nuevos proyectos a desarrollar están sujetos a la obtención de los permisos y aprobaciones correspondientes. La fuerte posición de liquidez, el flujo estable del segmento de oficinas, la madurez del proyecto Nordelta y el bajo apalancamiento le otorga una importante flexibilidad financiera para el desarrollo de su estrategia de negocios. La estrategia contempla la expansión internacional de la compañía a través de proyectos a desarrollar en Uruguay y Estados Unidos. Fitch considera positivamente la propiedad de más de 2.200 hectáreas sin explotar que derivarán en un aumento en el flujo de fondos en función del avance de los proyectos en el mediano/largo plazo. En oct'10 se produjo el prelanzamiento de los primeros tres barrios del proyecto Puertos del Lago a desarrollar en Escobar, el cual cuenta con una escala similar a Nordelta. En esta etapa fueron reservados 819 lotes por un valor estimado de venta de US$ 66.4 MM. La compañía opera con un importante nivel de liquidez que le permite aprovechar oportunidades de inversión: por ejemplo la adquisición del terreno en Key Biscaine, Miami, en 2009 y otro en la zona de Catalinas, en la Ciudad de Buenos Aires en 2010. Consultatio se encuentra analizando la posibilidad de emitir Obligaciones Negociables como fuente alternativa de financiamiento de su estrategia de expansión. Fitch monitoreará el avance de los proyectos, su estrategia de financiamiento y el impacto que los mismos tengan en la estructura de capital y en la generación de fondos de la compañía. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 18.7 MM de deuda a sep'10), una importante liquidez, y el valor de sus activos. Durante el año móvil a sep'2010 se observa una disminución en las ventas y EBITDA de la compañía, debido a un menor nivel de escrituras en Nordelta y la reducción en los ingresos por alquiler de oficinas, al contar con una menor área disponible a partir de las ventas de pisos realizadas durante el año. A pesar del menor nivel de escrituras las ventas de lotes en Nordelta fueron similares al año anterior. A sep'10 la compañía evidenciaba sólidos ratios crediticios (deuda/EBITDA 1.7x, EBITDA/intereses 10.9x). La posición de caja y equivalentes, US$ 82 MM a sep'10, se mantiene fuerte luego de las adquisiciones en terrenos realizadas y la distribución de dividendos por US$ 18.4 MM. 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 departamentos 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. 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 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.