

# Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de TGLT

November 5, 2010

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, lo cual implica una presencia mayor al 20%. El 29/10/10 finalizó el proceso de colocación de 48 millones de acciones, las cuales iniciarán su cotización en el día de hoy. Las acciones se colocaron a un precio de \$ 9,034 cada una por un monto total de \$ 433.6 MM, de los cuales \$219.7 MM fueron colocados a nuevos inversores (66% del exterior). La colocación de acciones permite 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 obtención 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 se encuentra en una etapa de expansión iniciada en 2007 a partir de su asociación con la inversora inmobiliaria brasileña PDG Realty. Para ello cuenta con la posibilidad de desarrollar cinco proyectos inmobiliarios por aproximadamente 370.000 m<sup>2</sup> vendibles y una facturación estimada de aproximadamente 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 Realty S.A. mantiene aproximadamente el 50% 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 del año 2012. 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 a diversas aprobaciones requeridas. Fitch asume que la compañía operará con una conservadora estructura de capital. TGLT cuenta con diversas alternativas para el financiamiento de los proyectos, siendo la principal las ventas de unidades. La monetización de los proyectos podría retrasarse ligeramente sin afectar la flexibilidad financiera de la compañía. En los próximos años, TGLT contempla financiar los nuevos proyectos con los fondos de la emisión de acciones, la generación derivada de los proyectos actualmente en desarrollo y deuda financiera. Se espera una tendencia positiva del mercado inmobiliario para el segmento alto, especialmente en proyectos de valor agregado y en ubicaciones estratégicas. Dado que 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. En cuanto a novedades de los proyectos, la compañía continúa avanzando con la construcción y preventa de Forum Puerto Norte en Rosario, a la vez que obtuvo las aprobaciones necesarias para el desarrollo de Forum Alcorta. En Marina Río Luján y Miura se están gestionando las aprobaciones finales con el objetivo de comenzar las ventas en 2011. Por su parte, el 13/10/10 alcanzó un acuerdo para adquirir a Alto Palermo S.A. un inmueble en la zona de Palermo, Ciudad de Buenos Aires, en el cual planea construir un edificio de departamentos. El terreno se abona US\$ 10.7 MM en efectivo y una parte mediante canje por metros cuadrados construidos. 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).