Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

29 de octubre de 2010

Fitch Argentina confirmó en Categoría 2 a las acciones ordinarias de Consultatio S.A., sobre la base de 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, el cual le permite cubrir los servicios de deuda de los próximos dos años. Esto mitiga la volatilidad del flujo proveniente del desarrollo de proyectos, el cual se muestra más dependiente del contexto económico. La compañía regula 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 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. La compañía se encuentra por lanzar en Escobar un proyecto similar al de Nordelta. La compañía opera con un importante nivel de liquidez que le permite aprovechar oportunidades de inversión: por ejemplo la adquisición del terreno en Miami en 2009 y otro en la Ciudad de Buenos Aires en 2010. El desarrollo de estos proyectos podría implicar financiamiento de terceros, aunque la compañía prioriza mantener un endeudamiento moderado. Fitch monitoreará el avance de los proyectos, su estrategia de financiamiento y el impacto que estos tengan en la estructura de capital y generación de fondos de la compañía. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 20.5 MM de deuda a jun'10), una importante liquidez, y el valor de sus activos. Durante el año 2009 y el primer semestre de 2010, a pesar de la menor cantidad de lanzamientos, el mayor volumen de entregas de lotes de Nordelta vendidos en períodos anteriores y las ventas de macrolotes derivaron en un incremento en el EBITDA de la compañía (US$ 17 MM para el año móvil a jun'10). Consultatio aumentó su generación de fondos a raíz de las cobranzas de los lotes vendidos en Nordelta y el flujo generado por el alquiler de oficinas. A jun'10 la compañía evidenciaba sólidos ratios crediticios (deuda/EBITDA 1.2x, EBITDA/intereses 16.9x). La posición de caja y equivalentes, US$ 59.3 MM a jun'10, se mantiene fuerte luego de las adquisiciones en terrenos realizadas. 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.