

# Fitch asignó Categoría 2 a las acciones de TGLT

July 28, 2010

Fitch Argentina asignó Categoría 2 a las Acciones Ordinarias de TGLT S.A. sobre la base del análisis efectuado sobre su capacidad de generación de fondos. Por tratarse de la calificación de acciones que aún no cotizan en los Mercados de Valores, Fitch Argentina ha decidido abstenerse de hacer un juicio de valor sobre la liquidez de dichas acciones porque no existen elementos sobre los cuales fundamentar el análisis. Esta abstención regirá hasta que transcurran 90 días de cotización. Por lo tanto, la calificación se basa exclusivamente en la capacidad de la empresa de generar fondos, la cual se considera buena. La calificación de las acciones a emitir por TGLT se basa en una buena capacidad de generación de fondos esperada. Hacia delante, la Categoría 2 requiere de una liquidez media de las acciones en el mercado, lo cual implica una presencia mayor al 20%. La calificación está sujeta al éxito de la emisión de acciones. Si la transacción no fuera exitosa podrían demorarse los proyectos actuales, se frenaría el lanzamiento de nuevos proyectos y TGLT no efectuaría la adquisición de las sociedades operativas. TGLT es una compañía dedicada al desarrollo de proyectos residenciales de envergadura para el segmento alto y medio-alto de la población. Se encuentra en una etapa de expansión que comenzó en 2007 a partir de su asociación con la inversora inmobiliaria brasileña PDG Realty (30% del capital). Para ello cuenta con la posibilidad de desarrollar, en terrenos de un valor de mercado de alrededor de US\$ 120 millones, cuatro proyectos inmobiliarios por aproximadamente 350.000 m<sup>2</sup> vendibles y una facturación estimada de aproximadamente US\$ 600 millones a generar en los próximos cinco años. 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. TGLT planea una emisión primaria de acciones que destinará a cancelar los pasivos generados por los acuerdos de compra de los paquetes mayoritarios de las sociedades operativas a cargo de los proyectos, y que también se utilizará para la adquisición de tierras para el lanzamiento de nuevos proyectos y como soporte de los desarrollos actuales. Durante 2010 la compañía encaró una reestructuración societaria a través de la cual pasó a controlar las sociedades bajo las cuales se desarrollan los proyectos actuales, generando un pasivo que se cancelará mediante la entrega de nuevas acciones a emitir. Adicionalmente, TGLT prevé captar alrededor de US\$ 50/60 MM. Fitch espera que la compañía opere con un bajo nivel de apalancamiento. TGLT cuenta con diversas alternativas para el financiamiento de los proyectos, siendo la principal las pre-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. 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. La maduración de los proyectos podría verse afectada por una desaceleración en la demanda de inmuebles, la cual se traduciría en un ritmo de ventas menor al esperado. A su vez, la rentabilidad de los proyectos podría verse afectada por un aumento de costos en pesos por inflación, superior a la evolución de los precios de los inmuebles denominados en dólares. Fitch utilizó el criterio master 'Corporate Rating Methodology', del 24 de noviembre de 2009, disponibles en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com), así como el Manual de Calificación presentado ante la Comisión Nacional de Valores. Contactos Fernando Torres – Fabricio Marenberg Friedman: +54-11-5235-8100. Media Relations Laura Villegas: Buenos Aires - +54 11 5235 8139.