Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

19 de julio 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 de 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 destinados 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 que 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 de la compañía en función del avance de los proyectos en el mediano/largo plazo. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 22.5 MM de deuda a mar'10), un fuerte nivel de liquidez (US$ 102.8 MM a mar'10) y el importante valor de sus activos. Durante el año 2009 y el primer trimestre de 2010, a pesar de la menor cantidad de lanzamientos por el contexto recesivo, el mayor volumen de entregas de lotes de Nordelta vendidos en períodos anteriores y las ventas de macrolotes permitieron un importante incremento en el EBITDA de la compañía (US$ 20 MM para el año móvil a mar'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 mar'10 la compañía evidenciaba sólidos ratios crediticios (deuda/EBITDA 1.1x, EBITDA/intereses 19.2x). El 21/09/09 la compañía concretó la adquisición de un inmueble en la localidad de Key Biscayne, en la ciudad de Miami, Estados Unidos, por un valor de US$ 78 MM. El inmueble posee una superficie de 4.2 hectáreas y cuenta con 152 metros de playa. El predio se encuentra autorizado para construir un complejo residencial de 165 unidades (58.000 m2 vendibles). Por otra parte, el 11/06/10 anunció la adquisición de un terreno en la Ciudad de Buenos Aires, en la zona de Catalinas, cercano a los edificios de oficina de la compañía, en US$ 46 MM. El precio se abonará un 20% a la firma del boleto y el saldo a los 120 días. La posición de caja a nivel consolidado igualmente se mantendrá elevada (en torno a los US$ 40MM). En el terreno podría desarrollarse un nuevo edificio de oficinas. 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 esos proyectos tengan en la estructura de capital y generación de fondos de la compañía. 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. Fitch utilizó el criterio

master 'Corporate Rating Methodology', del 24 de noviembre de 2009, disponibles en www.fitchratings.com, así como el Manual de Calificación presentado ante la Comisión Nacional de Valores. Contactos Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100.