Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

24 de julio de 2009

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 conservador perfil financiero y el fuerte compromiso manifestado por su accionista. A su vez, se tiene en cuenta su posición de liquidez y el flujo de fondos estable que le proporciona el segmento de alquiler de oficinas, el cual le permite cubrir los servicios de deuda durante los próximos tres años. Esto mitiga la volatilidad del flujo proveniente del desarrollo de proyectos, el cual se muestra más dependiente del contexto económico. La calificación también contempla la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario en Argentina, altamente correlacionado con el nivel de actividad, la exposición de los proyectos a la inflación y la dependencia de aprobaciones para nuevos desarrollos. Dado el deterioro en las condiciones económicas durante el corriente año, se espera una menor generación de fondos, debido a que la compañía regula la velocidad en la comercialización de los proyectos según el dinamismo de la demanda con el fin de proteger la rentabilidad de estos. La fuerte posición de liquidez, el flujo estable provisto por el segmento de oficinas y el bajo apalancamiento le otorga una importante flexibilidad financiera para el desarrollo de su estrategia de negocios. 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$ 27 MM de deuda a mar'09), fuerte nivel de liquidez (US$153 MM a esa fecha) y el importante valor de sus activos. A mar'09 el ratio deuda/EBITDA era de 2.6x, y la relación deuda financiera respecto del valor libros bruto de los activos inmobiliarios (incluye los terrenos de los emprendimientos y los edificios de oficinas) era del 25%. En el primer trimestre del corriente ejercicio, se observó una caída en los ingresos y EBITDA respecto de mar'08, producto de las menores ventas en Nordelta y debido a que no cuenta con la venta de departamentos cuyos proyectos se vendieron en su totalidad en el primer semestre de 2008; así, la generación de fondos del trimestre se concentró principalmente en alquiler de oficinas. Esta tendencia se espera se mantenga para el corriente año. Para el año móvil a mar'09, el EBITDA era de $ 38.5 MM. Consultatio S.A. cuenta con una importante posición en el mercado de desarrollos inmobiliarios de gran escala para proyectos de viviendas residenciales destinados a niveles socio-económicos medio-alto y alto, 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 el período de suscripción de las nuevas acciones de Consultatio en el marco de la oferta pública de sus acciones en el mercado de capitales. La emisión de las acciones significó un aumento en el capital de Consultatio del 40%, a raíz del cual un 28.7% de las acciones de la compañía comienzan a cotizar en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, mientras que Eduardo Costantini (accionista principal) mantiene un 70% de participación. Dado que la mayor parte de las acciones emitidas fueron adquiridas por las AFJP, luego de la estatización del régimen de jubilaciones y pensiones, el Estado pasó a controlar alrededor de un 26.6% del capital de Consultatio. Contactos Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100. Media Relations Laura Villegas: Buenos Aires - +54 11 5235 8139.