Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

7 de mayo de 2009

Fitch Argentina confirmó en Categoría 2 a las acciones ordinarias de Consultatio S.A., sobre la base del análisis efectuado sobre su capacidad de generación de fondos y liquidez 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 considera una buena capacidad de generación de fondos y la liquidez media de las acciones 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. Ante una mayor incertidumbre respecto de la evolución de la economía, Fitch espera una reducción en la demanda que derive en una demora en el avance de los proyectos y, consecuentemente, en una menor generación de fondos estimada. La posición de liquidez le otorga a la compañía una importante flexibilidad financiera, con lo cual puede administrar el avance de los distintos proyectos según las condiciones del mercado, protegiendo el precio y la rentabilidad de los mismos. En sep'07 se produjo la reorganización societaria de Consultatio S.A. con el objetivo de realizar la oferta pública de sus acciones, concluida exitosamente en may'08. La compañía pasó a concentrar la gran mayoría de los activos inmobiliarios de Eduardo Costantini: el 50% de Nordelta, su participación en dos edificios de oficinas y los terrenos adquiridos en 2007 en Escobar y en Rocha, Uruguay, los cuales se destinarán a nuevos proyectos. 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. El 26/05/08 concluyó la suscripción pública de acciones, a través de la cual la compañía captó fondos por US$ 110 MM. Los mismos se utilizarán en nuevos proyectos en la región, y le aportarán a la compañía mayor diversificación y escala. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 27 MM de deuda a dic'08), fuerte nivel de liquidez (US$148 MM a esa fecha) y el importante valor de sus activos. A dic'08 el ratio deuda/EBITDA era de 2.2x, 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 23%. En el ejercicio 2008 la compañía obtuvo un flujo de caja operativo consolidado de $73.7 MM en función de las ventas de macrolotes en Nordelta y en los fideicomisos en los cuales Nordelta participa, el lanzamiento de las preventas en el proyecto de Rocha, sumado al flujo del negocio de oficinas. El EBITDA de este segmento ascendió a US$ 5.5 MM y le permite cubrir los servicios de deuda por alrededor de US$ 4.2 MM para los próximos 3 años. 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. A partir de la estatización de las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones, la liquidez de las acciones

de Consultatio se está viendo afectada. En la asamblea del 15/04/09 el accionista controlante de Consultatio propuso la designación de los miembros del directorio, lo cual fue aceptado por el ANSES al incluir la designación del Dr. Teófilo Meana Alconada, en virtud de la cual desistió de ejercer su derecho de voto acumulativo. Fitch monitoreará el eventual impacto que esto pudiera tener en la estrategia operativa y financiera de Consultatio. Contactos Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100. Media Relations Laura Villegas: Buenos Aires - +54 11 5235 8139