Fitch asignó Categoría 2 a las acciones de Consultatio

24 de abril de 2008

Fitch Argentina asignó Categoría 2 a las Acciones Ordinarias de Consultatio 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 generar fondos de la empresa, la cual se considera buena. La calificación refleja el liderazgo y la reputación de Consultatio en el mercado de desarrollos inmobiliarios de gran escala destinado al segmento de alto poder adquisitivo, su conservador perfil de endeudamiento y el fuerte compromiso manifestado por su accionista, el Sr. Eduardo Costantini. A su vez, se tiene en cuenta que el flujo de fondos estable que le proporciona el segmento de alquiler de oficinas le permitiría cubrir los servicios de deuda de los próximos años. Esto mitiga la volatilidad de su generación de fondos proveniente del desarrollo de proyectos. La calificación también contempla la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica, y la dependencia de aprobaciones gubernamentales para el desarrollo de nuevos proyectos. A partir de la reorganización societaria de sep'07, Consultatio S.A. pasó a concentrar una gran mayoría de los activos inmobiliarios de Costantini. Consultatio opera como desarrollador inmobiliario en cuatro mercados: complejos urbanos integrales, alquiler de edificios de oficinas, venta de departamentos y desarrollos residenciales turísticos. A través de Nordelta, la compañía desarrolló el primer complejo urbano del país bajo el concepto de "ciudad pueblo" y el más grande de América Latina. Fitch considera positivamente la propiedad de más de 2.200 hectáreas sin explotar, cuyo aprovechamiento le permitirá incrementar su generación de fondos. Las mismas incluyen más de 600 hectáreas a desarrollar en Nordelta, y los terrenos adquiridos durante 2007 en Escobar, Provincia de Buenos Aires, y en Rocha, Uruguay, para nuevos proyectos que esperan lanzarse durante el corriente año. La calificación de las acciones podría verse positivamente afectada en la medida en que la maduración de los proyectos en cartera se traduzca en un significativo incremento en su generación de fondos, superior al estimado en esta instancia. Además, la calificación podría subir en función de su liquidez en el mercado. Consultatio se beneficia del fuerte compromiso evidenciado por su accionista. Durante la crisis de 2001/2002 el accionista realizó aportes y préstamos a la compañía para cumplir con sus compromisos con relación a los proyectos vigentes en ese momento. A su vez, la expansión de los negocios se financió con una fuerte participación de aportes de capital, lo cual le permitió a la compañía mantener su conservador perfil de endeudamiento. Esto se evidencia en las adquisiciones de terrenos de 2007 por US$ 73.8 MM, financiadas con aportes de capital en un 64%. Por su parte, las pre-ventas de lotes permiten financiar los emprendimientos. La ejecución de los proyectos vigentes no depende del éxito de la emisión de acciones. De lograr una exitosa colocación de sus acciones, la compañía obtendrá fondos que se destinarán a nuevos proyectos. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 30.7 MM de deuda a dic'07) y el importante valor de sus activos. A dic'07 la relación deuda/capitalización era del 25%, mientras que el ratio deuda/ EBITDA ascendía a 2.2x. Este último indicador se espera que disminuya a partir de la mayor generación de fondos estimada para los próximos años. Con posterioridad al cierre del ejercicio, la compañía vendió el 55% de su subsidiaria Las Garzas Blancas S.A. en aproximadamente US$ 20 MM, lo cual le permitió un fuerte incremento en su posición de liquidez. Contactos Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100. Media Relations Laura Villegas: Buenos Aires - +54 11 5235 8139.