

# Fitch confirma la calificación del FF Consultatio Catalinas; Perspectiva Estable

5 de septiembre de 2013

Fitch confirmó la calificación 'BBB(arg)' con perspectiva Estable a los Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) por un monto de VN\$ 148.750.000 emitidos bajo el Fideicomiso Financiero Consultatio Catalinas. Factores relevantes de la calificación Riesgo comercial: la operación depende en la locación de las oficinas una vez entregadas y a la venta de las mismas antes de julio de 2019 para el repago de los VDF. Fitch estimó que las oficinas serán alquiladas inmediatamente luego de ser entregadas dada la calidad de las mismas y a la experiencia de los asesores inmobiliarios preseleccionados. Alto LTV y dependencia de la inflación y/o devaluación del peso para reducirla: considerando varios enfoques, Fitch estima que el LTV es superior a 100%. Dado que los activos se encuentran históricamente relacionados a la evolución de la cotización del dólar estadounidense (dólar) y que los VDF se encuentran denominados en pesos, una devaluación del peso frente al dólar y la inflación hacen que la relación de LTV se reduzca. Excelente ubicación y calidad: la torre de oficinas "Catalinas Norte" será construida en una excelente ubicación en la ciudad de Buenos Aires, tanto por su cercanía a las áreas financiera y comerciales de la ciudad, como por las disponibilidad de todos los servicios de transporte público. La torre será sometida a la certificación LEED del tipo Core & Shell. Riesgo finalización y seguro de caución: a fin cubrir las obligaciones de finalización y entrega de las oficinas por parte de Consultatio Inversora S.A. existirá un seguro de caución por un monto igual al valor nominal (VN) de los títulos emitidos. Experiencia del desarrollador: Consultatio S.A. es un experimentado desarrollador inmobiliario. Las acciones de la empresa se encuentran calificadas en "2" por Fitch. Experiencia y buen desempeño del fiduciario: Equity Trust Company (Argentina) S.A. posee una amplia experiencia y un muy buen desempeño como fiduciario. La entidad se encuentra calificada en 2+FD(arg) por Fitch. Sensibilidad de la calificación Las calificaciones pueden ser negativamente afectadas en caso que Consultatio Inversora S.A. no entregue en tiempo y forma las oficinas. La falta de locación y venta de las oficinas como las posibles concentraciones por locatarios como la evolución de las principales variables mencionadas. Descripción de la estructura El objeto del fideicomiso financiero es la inversión, mediante la compra de dos o más pisos en la torre de oficinas "Catalinas Norte" a ser desarrollada por Consultatio Inversora S.A. Una vez entregadas, las oficinas serán explotadas mediante la locación y posterior venta. Equity Trust Company (Argentina) S.A. (el fiduciario) emitió VDF por un monto VN\$ 148.750.000 fueron destinados a la celebración de los boletos de compraventa de las oficinas. El total de los ingresos del neto de gastos e impuestos serán destinados al repago de los VDF. Para cubrir el riesgo de finalización de las oficinas, los VDF se encuentran cubiertos por un seguro de caución por un monto igual a la emisión de los VDF. Notas: Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirecta, para comprar, vender o adquirir algún título valor. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión. Informes Relacionados: - Consultatio S.A.; Mayo 7, 2013 Criterios Relacionados - Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas, Mayo 24, 2013; - Counterparty Criteria for Structured Finance Transactions (Criterio de Contraparte para transacciones de Finanzas Estructuradas) Mayo 13, 2013; - Metodología para la Evaluación de Garantías Parciales de Crédito de Terceras Partes", Ago. 12, 2013 - Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria; Mayo 19, 2013 El informe completo podrá ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) Contactos: Analista Principal Mauro Chiarini Senior Director +54 11 5235 8140 Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A. Sarmiento 663 – 7° piso – C1041AAM – Capital Federal – Buenos Aires Analista Secundario Fernando Queirof Analista +54 11 5235 8115 Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios

correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación Relación con los medios: Dolores Terán – Buenos Aires – +54 11 5235 8100 – dolores.teran@fithcratings.com