

Fitch asigna la calificación preliminar al FF Consultatio Catalinas; Perspectiva Estable

28 de junio de 2013

Fitch asignó la calificación preliminar 'BBB(arg)' con perspectiva Estable a los Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) por un monto de hasta VN\$ 295 millones a ser 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 junio 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) emitirá VDF por un monto mínimo de VN\$ 100 millones y un monto máximo de VN\$ 295 millones que serán 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: dado que no se ha producido aún la emisión, las calificaciones otorgadas se basan en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores, quedando sujetas a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. 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 las Garantías Parciales de Crédito en Mercados Emergentes, Abril 18, 2012 - Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria; Mayo 19, 2013 El informe completo podrá ser consultado en nuestra página web 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 Queiroz 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: Laura Villegas – Buenos Aires – +54 11 5235 8139 – laura.villegas@fitchratings.com Copyright © 2013 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. One State Street Plaza, New York, New York 10004.