Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

5 de noviembre de 2008

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 la 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 de endeudamiento y el fuerte compromiso manifestado por su accionista. 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 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 gubernamentales para nuevos desarrollos. En sep'07 se produjo la reorganización societaria de Consultatio S.A. con el objetivo de realizar una oferta pública de sus acciones, la cual concluyó exitosamente en may'08. A raíz de esta reorganización, la compañía pasa 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 y espera un aumento de la generación de fondos de la compañía en función del avance de los proyectos en cartera. 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. De aprobarse el proyecto de estatización de las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones, la liquidez de las acciones de Consultatio podría verse afectada. Asimismo, el Estado pasaría a tener una participación de aproximadamente un 27% del capital social de la compañía, por lo cual Fitch monitoreará la injerencia que pueda tener el Estado en la compañía. Consultatio muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 28.7 MM de deuda a jun'08), fuerte nivel de liquidez (US$ 147 MM a esa fecha) y el importante valor de sus activos. A jun'08 el ratio deuda/EBITDA anualizado se redujo a 1x, producto de un crecimiento en su nivel de EBITDA a partir de: las ventas de macrolotes en Nordelta, la participación de Nordelta en el Fideicomiso Golf y el EBITDA del segmento de oficinas. 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. El resultado de la misma fue una colocación de 110.000.000 de acciones a un precio de suscripción de $3.20 por acción. 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 71% de participación. Contactos Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100. Media Relations Laura Villegas: Buenos Aires - +54 11 5235 8139.