Fitch confirmó en Categoría 2 a las acciones de Consultatio

5 de agosto 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. Por tratarse de la calificación de acciones que cotizan en los Mercados de Valores por un periodo menor a 90 días, Fitch Argentina ha decidido abstenerse de hacer un juicio de valor sobre la liquidez de dichas acciones, hasta que transcurra dicho plazo de cotización. Por lo tanto, la calificación se basa exclusivamente en la capacidad de generar fondos de la empresa. La calificación refleja 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. 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, la exposición de los proyectos a la inflación y la dependencia de aprobaciones gubernamentales para los nuevos desarrollos En sep'07 se produce 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. Fitch considera positivamente la propiedad de más de 2.200 hectáreas sin explotar y espera un crecimiento sostenido de la generación de fondos de la compañía, a medida que avancen las ventas de lotes y macro-lotes en Nordelta, comience a desarrollarse un proyecto similar en Escobar, y continúen las pre-ventas del proyecto residencial turístico en Rocha iniciadas en abr'08. 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. 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 muestra una estructura de capital conservadora, sostenida por un bajo nivel de endeudamiento (US$ 31.5 MM de deuda a mar'08) y el importante valor de sus activos. A dic'07 el ratio deuda/EBITDA ascendía a 2.2x, y se espera que disminuya a partir de la mayor generación de fondos estimada para los próximos años. La reciente emisión de acciones le permitirá a la compañía mostrar una fuerte posición de liquidez, la cual se irá invirtiendo en nuevos desarrollos. 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 29% 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.