

Fitch confirma calificación 'A(arg)' a los VRD emitidos por el FF Puerto Madero VII-I ; Perspectiva Estable

28 de abril de 2011

Fitch confirmó la calificación A(arg) con perspectiva estable a los Valores Representativos de Deuda (VRD) por VNU\$S 15.000.000 emitidos por el fideicomiso financiero Puerto Madero VII - I. La calificación asignada es consistente con los riesgos que afrontan los VRD como son, el de atraso o no finalización de las obras y/o entrega de posesión de las unidades, las características de los derechos cedidos, el de incumplimiento de los compradores de los inmuebles (deudores de los derechos cedidos), el del precio de los inmuebles en el mercado inmobiliario y el del mercado de cambiario. Las mejoras crediticias que poseen los VRD como por ejemplo, la relación entre el flujo de los derechos cedidos y el pago de los servicios de capital e intereses de los VRD, una estructura de pagos totalmente secuencial, los pagos de los deudores que se harán directamente en la cuenta fiduciaria, la obligación del fiduciante de reemplazar los derechos cedidos en mora y el compromiso de hipotecar un terreno a favor de tenedores en caso de darse determinados eventos. Asimismo, se tuvo en cuenta las características de los derechos cedidos, de la cartera de deudores, el desarrollo comercial del proyecto inmobiliario Zencity, el grado de avance de las obras, las empresas constructoras y los desarrolladores. Dada las características de los derechos cedidos -cuotas y el saldo de precio de venta de boletos de compraventa de inmuebles en construcción-, los VRD se encuentran expuestos al riesgo de no entrega en posesión de los departamentos y cocheras. En el caso de demoras en la entrega de los inmuebles, esto implicará una disminución del flujo para el pago de los VRD debido a que la cartera cedida no devenga intereses. De no entregarse las unidades en los plazos pactados, los compradores tienen derecho a: i) exigir el cumplimiento judicial del contrato o ii) declararlo resuelto. En este último caso, el fideicomiso se quedaría sin activos; es por ello que ante determinados eventos el fiduciante se compromete a constituir una hipoteca a favor de los tenedores de los VRD de un terreno que posee en propiedad fiduciaria. La cartera de los derechos cedidos presenta una adecuada atomización en la que el mayor deudor representa un 2,6% del total. Asimismo, al la fecha de corte, el LTV (relación entre la deuda y el valor de las propiedades) es del 30,6% el cual es considerado bajo. Al marzo de 2011 la cobranza de los derechos cedidos es de U\$S 1,2 millones, lo que implica una tasas de pago del 99,0%; El monto no pagado son las cuotas del mes de marzo por lo que poseen menos de 30 días de mora. Se considera positivamente la obligación por parte de fiduciante del reemplazo de la cartera morosa por nuevos créditos; en el caso que el fiduciante no posea créditos para reemplazar la cartera morosa deberá poner el dinero en efectivo correspondiente. El grado de avance de la etapa 1 del proyecto inmobiliario Zencity al 28.03.2011 es del 95,0% y de acuerdo a lo informado no observándose desvíos respecto del presupuesto. La etapa 1 implica la construcción de las torres Ámbar, Rubí y Zafiro, áreas comunes y cocheras y amenities. Las torres Ámbar y Rubí se espera que sean entregados en mayo de 2011 mientras que el edificio Zafiro para julio de ese mismo año. A marzo de 2011, el 82% de la etapa 1 se encuentra vendida. Las empresas constructoras encargadas de realizar las obras son Caputo S.A. y Edintar Constructora S.A. Ambas compañías son solidariamente responsables en el cumplimiento del contrato de construcción. Contactos: Analista Principal Mauro Chiarini Senior Director +54 11 52358140 Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A. Sarmiento 663 – 7° piso – C1041AAM – Capital Federal – Buenos Aires Analista Secundario Eduardo D’Orazio Senior Director +54 11 52358145 Relación con los medios: Nombre del contacto con los medios Laura Villegas – Buenos Aires – +54 11 52358139 – laura.villegas@fitchratings.com Información adicional disponible en www.fitchratings.com y www.fitchratings.com.ar Los criterios 'Global Structured Finance Rating Criteria (Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas)', Agosto 16, 2010 está disponible en www.fitchratings.com.ar

en www.fitchratings.com.