

# Fitch Uruguay subió a A-(uy) las ONs de Zonamerica S.A.

21 de febrero de 2007

Fitch Uruguay -: Fitch Uruguay subió a la Categoría A-(uy) desde BBB+(uy) la calificación asignada a las Obligaciones Negociables Serie B por US\$ 9.2 MM de Zonamerica S.A. (Zonamerica). La suba en la calificación de las ONs emitidas por la compañía responde a la mejora en el perfil crediticio evidenciada en Zonamerica y en su compañía controlante Zonamerica Ltd. (ZAL) que garantiza el repago de los títulos. Esta garantía fortalece la calificación otorgada, al tener en cuenta los mayores flujos de fondos que aportan el conjunto de empresas que conforman ZAL. La mejora observada en ambas compañías se debe a un creciente nivel de generación de fondos y, principalmente, a una importante reducción de su deuda financiera que derivó en una conservadora estructura de capital. A septiembre'06, Zonamerica y ZAL presentaron una reducción en la relación deuda/EBITDA a alrededor de 2.4x, y una disminución en el nivel de capitalización a alrededor del 35%. Por su parte, la relación deuda/activos inmobiliarios (LTV), medida como deuda neta sobre el valor libros bruto de sus activos (terrenos + edificios), se redujo a un nivel inferior al 30%. Fitch Uruguay entiende que la compañía cuenta con una adecuada capacidad para afrontar sus compromisos financieros, considerando: la calidad crediticia del grupo, la recuperación en la generación de fondos de Zonamerica y su probado acceso a fuentes de financiamiento. La suba en la calificación asume que la compañía mantendrá una estructura de capital conservadora. Actualmente, Zonamerica no prevé aumentar sus niveles de deuda, por lo cual planea financiar las mayores inversiones del corriente año con los recientes acuerdos para vender un edificio de oficinas y una participación (10%) en la empresa Nelsury dedicada a la actividad portuaria. Entre ambas operaciones, la compañía captará alrededor de US\$ 10 MM que destinará a la construcción de un nuevo edificio de oficinas. En el último ejercicio, el grupo redujo su nivel de deuda en alrededor de US\$ 7 MM, incluyendo la cancelación de la segunda cuota de capital por US\$ 3 millones de las ONs vigentes, llegando a un nivel de deuda consolidado en cabeza de ZAL de aproximadamente US\$ 19 millones. Por su parte, el nivel de EBITDA consolidado ascendió a US\$ 8 MM, factor este que significó un aumento del 18% respecto del ejercicio anterior, a partir del incremento en los ingresos por servicios (52% del total) y alquileres (31% del total). Por su parte, las ventas de Zonamerica representaron aproximadamente el 52% de la facturación de ZAL, el 62% de su deuda financiera consolidada y el 59% de su EBITDA. El resto de la generación de fondos corresponde principalmente a los ingresos asociados a los servicios prestados en la zona franca (telecomunicaciones, etc.) por las distintas sociedades del grupo. Zonamerica S.A. –ex Zona Franca de Montevideo S.A.- explota desde 1992 una zona franca privada en Montevideo, Uruguay. La compañía se dedica a la construcción y arrendamiento de inmuebles para oficinas y/o depósitos, prestando a los usuarios servicios de apoyo, y proveyéndoles la infraestructura necesaria para operar (estacionamiento, alumbrado, business center, etc.). Los ingresos por arrendamiento constituyen su principal fuente de ingresos (56% al 9/06). Las acciones de la sociedad son propiedad en un 100% de Zonamerica Ltd. El informe correspondiente se encuentra disponible en [www.fitchratings.com.ar](http://www.fitchratings.com.ar) Contactos: Fernando Torres – Gabriela Catri +5411 5235 8124, Buenos Aires.