

Fitch confirma las calificaciones de Edificio La Nación

28 de diciembre de 2006

Fitch Argentina confirma las calificaciones de los Títulos de Deuda (TD) Clase 1 y 2 en BBB(arg), y la calificación de los Certificados de Participación (CP) Clase 1 y 2 en CCC(arg), emitidos por el Fideicomiso Financiero Edificio La Nación. La calificación de los TD se basa en: i) la relación entre el saldo de los TD y el valor del edificio; ii) la reanudación del pago de intereses a los TD; iii) el inicio del período de venta; y iv) las perspectivas de mejora de los valores de los alquileres actuales que se espera se produzca con la renegociación de los mismos, a partir de noviembre'07. Si bien el repago de los TD y CP en enero de 2008 continúa supeditado a la venta en bloque del edificio o a la venta de las unidades, se debe recordar que la mencionada fecha puede ser extendida por 2 años –enero'10- por decisión del comité ejecutivo del fideicomiso. Fitch Argentina estima que el plazo estipulado hasta enero'10 –en caso de una extensión- es lo suficientemente amplio como para lograr la venta exitosa del edificio. El edificio se encuentra ocupado en un 100%. Los alquileres generan un flujo mensual aproximado de US\$ 250 mil –entre alquileres e IVA que se descarga del crédito existente por dicho impuesto- y son a un plazo de 36 meses. El monto ingresado es suficiente para hacer frente a los compromisos financieros del corriente año. Adicionalmente, dado la mejora en las condiciones económicas y considerando el promedio de los alquileres vigentes, se estima que a partir de noviembre'07 –fecha en que comienzan a vencer los contratos- el fideicomiso tendría una sensible mejora en el flujo mensual. Los compromisos de 2007 incluyen los intereses del préstamo y de los TD, y la amortización del 75% del capital del préstamo. El vencimiento del préstamo al igual que los TD es el 29.01.2008. A junio'06, el saldo de los TD Clase 1 era de \$ 56,4 millones (incluye intereses capitalizados y CER) y el de los TD Clase 2 US\$ 4,2 millones (incluye intereses capitalizados). El informe completo puede ser consultado en nuestra página www.fitchratings.com.ar Contactos: Mauro Chiarini, Eduardo D'Orazio, Buenos Aires, +54 11 5235 8100