

# Fitch Argentina sube las calificaciones de los TD de Edificio La Nación

6 de octubre de 2006

Buenos Aires, 06 de Octubre de 2006: Fitch Argentina sube a BBB(arg) de "B(arg)" la calificación de los Títulos de Deuda (TD) Clase 1 y 2 y confirma en "CCC(arg)" la calificación de los Certificados de Participación (CP) Clase 1 y 2 emitidos por el Fideicomiso Financiero Edificio La Nación. La suba 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 en los valores de los alquileres actuales en la renegociación de los mismos a partir de nov.'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 –ene-'10- por decisión del comité ejecutivo del fideicomiso. Fitch Argentina, estima que el plazo existente hasta ene.'10 –en caso de una extensión- es lo suficientemente amplio 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 nov.'07 –fecha en que comienzan a vencer los contratos- el fideicomiso tendría una sensible mejora en el flujo mensual. Los compromisos financieros del fideicomiso pendientes para el corriente año son el pago de los intereses del préstamo en oct.'06. Los compromisos del 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 jun.'06 el saldo de los TD Clase 1 era de \$ 55,4 millones (incluye intereses capitalizados y CER) y los TD Clase 2 US\$ 4,2 millones (incluye intereses capitalizados). El informe completo puede ser consultado en nuestra página [www.fitchratings.com.ar](http://www.fitchratings.com.ar) Contactos: Mauro Chiarini, Eduardo D'Orazio, Buenos Aires, +54 11 5235 8100