

Fitch Uruguay confirma en BBB(uy) la calificación de las ON's por US\$9.2 millones de Zonamerica S.A.

9 de agosto de 2004

Fitch Uruguay-9 de Agosto de 2004: Fitch Uruguay confirmó en BBB(uy) la calificación en escala nacional asignada a las ON's por US\$ 9.2 MM emitidas por Zonamerica S.A. (Zonamerica). Asimismo se ha asignado Perspectiva Estable. En los últimos dos años, Zonamerica focalizó sus inversiones en la expansión del segmento de alquiler de oficinas, reasignando ciertos espacios dedicados a depósitos en respuesta al impacto previsto de la caída del nivel de actividad industrial regional. Fitch Uruguay considera positivamente el plazo promedio de celebración de contratos de alquiler (8.6 años a Mar'04) y su adecuada atomización. Durante los últimos 3 años, Zonamerica adicionó 12.3 mil m2 construidos-fundamentalmente de edificios de oficinas. La mayor capacidad arrendable disponible generó en el corto plazo la disminución de la ocupación promedio –actualmente en 74%- y un leve deterioro de los márgenes operativos (EBITDA:Ventas de 38.5% a Mar'04). Sin embargo, su flujo de fondos continúa beneficiándose de una estructura de ingresos altamente dolarizada frente a una estructura de gastos con un fuerte componente en moneda local. Por su parte, los indicadores crediticios continúan en niveles adecuados para el rango de calificación asignado. La Compañía suscribió un contrato de préstamo con la Corporación Interamericana de Inversiones por US\$ 4.5MM, desembolsados en su mayor parte a fines de Ene-04. La estructura de capital de la Compañía quedó conformada por aprox. US\$20 millones de deuda financiera neta con vencimientos importantes hasta el año 2009, de un promedio anual de US\$ 6 MM. El perfil de vencimientos de deuda para los próximos años se ajusta a las previsiones de fondos de la Compañía, existiendo un eventual riesgo de refinanciación ante la persistencia o endurecimiento de las actuales condiciones de mercado. 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 alquiler constituyen su principal fuente de ingresos, con contratos celebrados a largo plazo y adecuada atomización. Las acciones de la sociedad son propiedad en un 100% de Zonamerica Ltd. (ex ZFM Bahamas Ltd). El informe correspondiente se encontrará próximamente disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Cecilia Minguillón, Ana Paula Ares, (5411-4327-2444)