



## Fitch Ratifica Calificación de Riesgo Nacional del Fondo de Valores Inmobiliarios

Marzo 25, 2011

---

Fitch Ratings-Caracas-25 de Marzo de 2011: Fitch ratifica las siguientes calificaciones de riesgo nacional del Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (FVI):

- Calificación Nacional de Largo Plazo en 'BBB(ven)';
- Calificación Nacional de Corto Plazo en 'F-3(ven)';
- Calificación Nacional de Largo Plazo en 'B1' (\*), equivalente a la categoría BBB(ven) de acuerdo con la escala estandarizada utilizada por Fitch para calificaciones de riesgo nacionales de largo plazo, asignada a la emisión de obligaciones quirografarias OQ 2006 I, II y III hasta por Bs.F. 110 millones a 5 años.
- Calificación Nacional de Largo Plazo en 'B1' (\*), equivalente a la categoría BBB(ven), asignada a la emisión de obligaciones quirografarias OQ 2007 I, II y III hasta por Bs.F. 220 millones a 5 años.

Las calificaciones incorporan el adecuado posicionamiento del portafolio de inmuebles del FVI, la relativa estabilidad de sus indicadores de apalancamiento, el adecuado perfil de vencimiento de la deuda y satisfactorios niveles de liquidez. Asimismo, las calificaciones consideran la reducción del EBITDA y la dependencia del proceso de desinversión en el segmento de oficinas para disminuir la deuda financiera. Las calificaciones asignadas pudieran ser incrementadas por aumento del EBITDA asociado a un mejor desempeño de los ingresos por arrendamiento de locales comerciales y a la venta de espacios de oficina, que se refleje en una reducción de la deuda financiera y en una mejora importante de los indicadores de cobertura. Por su parte, las calificaciones asignadas podrían reducirse ante un deterioro del flujo de caja y un incremento de los niveles de endeudamiento así como presiones en el perfil de liquidez de la compañía.

El FVI ha logrado posicionarse como uno de los más importantes oferentes de espacios para oficinas AAA y locales en centros comerciales High End (segmento alto) del país, soportado en la experiencia de la gerencia, la concentración de las operaciones en una zona de relativa mayor estabilidad de la demanda y la focalización de la inversión en activos con un alto potencial de revalorización.

Las calificaciones asignadas reflejan la relativa estabilidad de los niveles de apalancamiento de la empresa, donde el menor nivel de deuda resultó compensado por la caída del EBITDA. Al 31 de enero de 2011 la relación de deuda total neta a EBITDA se ubicó en 5,1 veces al incluir el efectivo y las inversiones temporales, y se reduce a 0,7 veces al considerar otras fuentes alternas de liquidez. La empresa mantiene un adecuado perfil de vencimiento de la deuda, donde el 90% de la misma está concentrada en el largo plazo. Las elevadas existencias de inversiones líquidas le permiten cubrir de manera satisfactoria la deuda de corto plazo (1,6 veces). Por otro lado, la disminución en el nivel absoluto de deuda de la compañía depende primordialmente de los flujos generados por operaciones no recurrentes que si bien se espera continúen en los próximos años, limitan la flexibilidad financiera de la compañía y pudiera verse afectado ante una menor demanda de oficinas dentro de un entorno económico menos favorable.

La empresa contempla la emisión de obligaciones quirografarias en el mercado de capitales local, la cual se destinará al refinanciamiento de la deuda de corto plazo y a la redención anticipada de deuda con vencimiento a largo plazo, lo cual supondría una mejora del perfil de vencimientos de la deuda.

El Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. fue fundado en marzo del año 1992 con el propósito de adquirir y/o promocionar la construcción de bienes inmuebles, oficinas AAA y espacios comerciales para su arrendamiento.

(\*) La calificación de riesgo nacional asignada a la emisión de deuda sigue la escala de riesgo definida por la Superintendencia Nacional de Valores de Venezuela, de acuerdo con las normas de calificación de títulos de deuda.

---

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchvenezuela.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.

# FitchRatings

Contactos:

José Luis Rivas (Analista Primario)

Director Asociado

+ 58-212-286-3232

Fitch Venezuela, Sociedad Calificadora de Riesgo, S.A.

Ave. Fco. De Miranda, Edif. Mene Grande II, Ofic. 23,

Caracas, Venezuela

Julio Ugueto (Analista Secundario)

Director Asociado

+ 58-212-286-3844

Relación con los medios: Tamar D'Santiago, Teléfono: +58-212-286-3356, email: thamar.desantiago@fitchratings.com.

Para mayor información visite '[www.fitchvenezuela.com](http://www.fitchvenezuela.com)' y '[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)'.

Criterios Aplicados y Reportes Relacionados:

--'Corporate Rating Methodology', Agosto 16, 2010.

--'National Ratings Criteria', Enero 19, 2011.

---

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora '[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)' y '[www.fitchvenezuela.com](http://www.fitchvenezuela.com)'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.