

# ITSO - DISTRIBUCIÓN LIMITADA

Documento del  
Director General

IAC-17-9S W/03/13  
Original: inglés  
30 de enero de 2013

## **INFORME DEL DIRECTOR GENERAL SOBRE EL ESTADO DE LA VENTA DEL EDIFICIO DE LA SEDE**

### **I. RESUMEN**

1. El 18 de julio de 2012, Intelsat Global Service LLC, subsidiaria indirecta de Intelsat, S.A. (“Intelsat”), celebró un contrato de compraventa para vender el edificio de oficinas de la sede a SL 4000 Connecticut LLC (el Adquirente), grupo inversionista de bienes raíces privado, por un precio de compra de US\$85.000.000 en efectivo.
2. La venta del edificio de la sede dependía de su aprobación por el Departamento de Estado de los Estados Unidos. Intelsat recibió dicha aprobación en la semana del 24 de septiembre, por lo cual el 5 de octubre de 2012 se procedió al cierre de la operación.
3. El 3 de diciembre de 2012, Intelsat anunció sus planes para mudar su sede estadounidense de Washington, D.C., al condado de Fairfax, estado de Virginia, a mediados de 2014.
4. Si bien el contrato de oficinas da a Intelsat la opción de extinguirlo en caso de venta del edificio, el Director General celebró negociaciones exitosas con la misma, en virtud de las que dicho contrato permanecerá en vigor hasta la fecha en que Intelsat se mude a su nueva ubicación.
5. Actualmente, el Director General está en conversaciones con Intelsat en relación con las opciones relativas al espacio de oficinas de la ITSO a partir de mediados de 2014.

### **II. ANTECEDENTES**

6. El 18 de julio de 2012, Intelsat Global Service LLC, subsidiaria indirecta de Intelsat, S.A. (“Intelsat”), celebró un contrato de compraventa para vender el edificio de oficinas de la sede a SL 4000 Connecticut LLC (el Adquirente), grupo inversionista de bienes raíces privado, por un precio de compra de US\$85.000.000 en efectivo.
7. El cierre de la venta dependía de su aprobación por el Departamento de Estado de los Estados Unidos. Intelsat recibió dicha aprobación en la semana del 24 de septiembre, por lo cual el 5 de octubre de 2012 se procedió al cierre de la operación.
8. En el momento del cierre de dicha venta, el Vendedor (Intelsat) celebró un contrato para alquilar del Adquirente una parte de la propiedad de la sede por un período inicial de 18 meses a razón de un precio bruto anual de US\$9.000.000 por ese concepto, con una sola opción de prórroga del alquiler posterior al cierre por un período adicional máximo de 12 meses a

## ITSO - DISTRIBUCIÓN LIMITADA

IAC-17-9S W/03/13

Página 2

razón de un precio bruto anual de US\$10.500.000 por idéntico concepto. El nuevo alquiler vence a finales de abril de 2014.

9. El 3 de diciembre de 2012, Intelsat anunció sus planes para mudar su sede estadounidense de Washington, D.C., al condado de Fairfax, estado de Virginia, a mediados de 2014.

10. Intelsat alquilará aproximadamente 188.000 pies cuadrados de oficinas en la torre denominada Tysons Tower, edificio de avanzada de 20 pisos de altura para oficinas, actualmente en construcción.

11. Actualmente, Intelsat tiene previsto mudarse a sus nuevas dependencias en junio/julio de 2014.

12. El 8 de agosto de 2012, el Director General escribió al señor David McGlade, Ejecutivo Principal de Intelsat, solicitando que se le informara sobre la manera en que la venta del edificio de la sede afectará los intereses de la ITSO y sobre las medidas que se tomarán para proteger dichos intereses, específicamente con respecto al contrato de oficinas celebrado entre Intelsat y la ITSO.

13. En respuesta a esa carta, el señor Phillip Spector, Vicepresidente Ejecutivo y Asesor Jurídico de Intelsat, enunció los términos del contrato de venta del edificio de la sede, indicando asimismo la manera en que, según Intelsat, dicha venta afectaba la relación entre ella y la ITSO según se la expone en el contrato de oficinas.

14. Si bien el contrato de oficinas da a Intelsat la opción de extinguirlo en caso de venta del edificio, el Director General celebró negociaciones exitosas con la misma, en virtud de las que dicho contrato permanecerá en vigor hasta la fecha en que Intelsat se mude a su nueva ubicación.

15. Como el plazo de vigencia actual del contrato de oficinas vence en junio de 2013, el Director General escribió a Intelsat en diciembre de 2012 solicitando una renovación de dicho contrato por otros tres años.

16. El 11 de enero de 2013, Intelsat confirmó la renovación y los respectivos términos, que están en consonancia con el contrato mencionado anteriormente en el párrafo 14.

17. El 17 de diciembre de 2012 se celebró una reunión con la señora Michelle Bryan, Vicepresidente Sénior de Recursos Humanos de Intelsat, a fin de analizar opciones para las oficinas de la ITSO, y para el futuro próximo está planificada otra reunión.

18. En aquella reunión, Intelsat confirmó que su nuevo lugar tiene espacio disponible para las oficinas de la ITSO, si bien con una superficie menor que esta ocupa actualmente. Además de la alternativa de mudarse al nuevo edificio, hay otras dos opciones: (i) quedarse en el lugar actual, o bien (ii) mudarse a otro sitio.

# ITSO - DISTRIBUCIÓN LIMITADA

IAC-17-9S W/03/13

Página 3

19. En breve se celebrará una reunión con los nuevos propietarios del edificio de la sede, a fin de ver qué planes tienen con respecto a dicho edificio. La reunión arrojará más luz sobre la posibilidad de permanecer en el lugar actual.

20. El Director General también ha empezado a analizar el costo de otras opciones en cuanto a lugar de oficinas ya sea en la propia Washington, D.C., o en sus inmediaciones, para tener mayor claridad en cuanto a la alternativa de mudanza.

21. Todas las consecuencias financieras de la venta del edificio de la sede, incluidos el alquiler de oficinas, los gastos de mudanza (de ser necesarios) y los gastos relacionados con la celebración de reuniones de la ITSO, están incluidas en las conversaciones que se están manteniendo con Intelsat acerca de los detalles de la puesta en práctica del Artículo 14 del Acuerdo de Servicios Públicos.

## **III. CONCLUSIÓN**

22. Actualmente, el Director General está evaluando todas las alternativas relacionadas con las oficinas de la ITSO, incluidas conversaciones adicionales con Intelsat al respecto, y mantendrá informadas a todas las Partes acerca de las novedades que se produzcan.