Fitch confirma en AA+(arg) a las ONs de IRSA

9 de enero de 2013

Fitch Argentina confirmó en Categoría AA+(arg) la calificación de los siguientes títulos emitidos por IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA): - ON serie 1 por hasta US$ 150 millones - ON clase 2 por hasta US$ 150 millones - ON clase 3 por hasta $ 70 millones* - ON clase 4 en US$ por hasta el equivalente de $ 70 millones* *Nota: ONs Clase 3 y 4 ampliables en forma conjunta hasta $ 300 MM La perspectiva es estable. Fitch también confirmó las acciones en Categoría 1 en base a su alta liquidez y muy buena generación de fondos. Asimismo, Fitch confirmó las siguientes calificaciones de IRSA: Nacional Largo Plazo IDR en AA+(arg); Foreing Currency IDR en B-; Local Currency IDR en B+; Deuda No Garantizada en B/RR3. IRSA es líder en el segmento de centros comerciales a través de su participación del 95.6% en Alto Palermo S.A. (APSA). Este segmento, que muestra una tendencia creciente, representó el 75% del EBITDA consolidado en el ejercicio finalizado a junio'12 y le otorga a IRSA una fuerte generación de fondos. A su vez, IRSA posee una importante presencia en el mercado de oficinas de la Ciudad de Buenos Aires (14% del EBITDA consolidado). La calificación contempla la importante posición de activos de la compañía, sus reservas de tierra en zonas estratégicas e inversiones en el exterior, que le otorgan flexibilidad financiera e incrementa las perspectivas de recupero en un escenario de estrés. El enfoque de Fitch para la industria de bienes raíces se concentra en la calidad, diversidad y tamaño del portafolio de activos. A septiembre'12 el valor de libros estimado de IRSA alcanzaba US$ 776 millones. Este valor sería aún mayor a valor de mercado. La importante posición de activos le otorga flexibilidad financiera e incrementa las perspectivas de recupero en un escenario de estrés. A pesar del menor apalancamiento en APSA, Fitch observa la calidad crediticia de IRSA y APSA de forma conjunta. Los factores que determinan la relación de la calidad crediticia incluyen el fuerte vínculo estratégico y el hecho de que los flujos recibidos de APSA vía dividendos representan una parte relevante del flujo de fondos de IRSA. La calidad crediticia de IRSA permanece expuesta al riesgo asociado a operar en la industria de bienes raíces en Argentina, incluyendo el riesgo de descalce de moneda ante una eventual devaluación. Esto se encuentra parcialmente mitigado por su portafolio de activos denominado en dólares y por la estructura de su deuda, que no detenta importantes amortizaciones de capital en dólares en el mediano plazo. La calificación en moneda extranjera de IRSA continúa restringida por el techo soberano asignado por Fitch a Argentina, de 'B-'. Durante el primer trimestre del ejercicio fiscal 2013 IRSA generó ventas y EBITDA por $ 486 MM y $ 248 MM, y tenía deuda por $ 2.655 MM. La tendencia positiva en la generación de fondos refleja principalmente el desempeño del negocio de centros comerciales. Estas cifras se traducen en deuda a EBITDA de 2.7x y cobertura de intereses con EBITDA de 3.0x. A septiembre'12 IRSA tenía deuda de corto plazo por $ 637 MM y caja e inversiones corrientes por $ 501 MM. Se prevé que IRSA continúe manejando sus próximos vencimientos con una combinación de flujo y refinanciación de pasivos de corto plazo. Factores que podrían derivar en un cambio de calificación La perspectiva estable indica la proyección de Fitch de que IRSA mantendrá una estructura de apalancamiento por debajo de 3.5x Deuda/EBITDA. Cualquier cambio significativo en el nivel de apalancamiento que ponga en riesgo la calidad crediticia podría resultar en una acción negativa de calificación. Contactos: Analista Principal Gabriela Catri Director +54 11 5235 8129 Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A. Sarmiento 663 – 7° piso – C1041AAM – Capital Federal – Buenos Aires Analista Secundario Jose Vertiz Director + 1 212 908 0641 Relación con los medios: Laura Villegas – Buenos Aires – 5411 52358139 – laura.villegas@fithcratings.com Los criterios 'Corporate Rating Methodology', del 8 de agosto de 2012, y "Parent & Subsidiary rating linkage", del 10 de agosto de 2012 están disponibles en www.fitchratings.com.ar o en www.fitchratings.com. A su vez, Fitch utilizó el Manual de Calificación presentado ante la Comisión Nacional de Valores. En www.fitchratings.com.ar encontrará el informe completo. Las calificaciones antes señaladas fueron

solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.