# Fitch Argentina confirma en A(arg) la calificación de Cresud

26 de abril de 2010

Fitch Argentina confirmó la calificación de emisor de Cresud en Categoría A(arg), y a su vez, confirmó en A1 en escala nacional de corto plazo a las ONs Clase I por hasta $ 50 MM (emitidos $15.5 MM) y en A(arg) en la escala nacional de largo plazo a las ONs Clase II por el equivalente en dólares de hasta $ 50 MM (emitidos US$ 8.97 MM). Por su parte, Fitch Argentina confirmó en Categoría 1 la calificación de las acciones de la compañía. La calificación se sustenta en la fortaleza y diversificación del portafolio de activos de Cresud, la trayectoria y el conocimiento del mercado inmobiliario/agropecuario y el bajo nivel de apalancamiento con relación al valor de sus activos. La calificación también considera el acceso al financiamiento del grupo, lo cual le otorga una adecuada flexibilidad financiera. La calificación incorpora el vínculo estratégico con su subsidiaria IRSA, la mayor compañía inmobiliaria del país (calificada en AA-(arg) por Fitch). Cresud detenta un 57.12% de IRSA, y entre ambas comparten determinadas gerencias corporativas, incluyendo administración y finanzas. La participación en IRSA fortalece el perfil crediticio de Cresud. A partir del ejercicio 08/09, IRSA fijó una política de distribución de dividendos en función de sus resultados; en nov'09 Cresud recibió US$ 4.7 MM de dividendos de IRSA. La calificación contempla que Cresud mantendrá una conservadora estructura de capital. Entre la estructura de activos de Cresud se destaca su participación en IRSA, el 22.89% de BrasilAgro, el valor de sus campos y sus inventarios de granos y hacienda. Una porción importante de sus activos se consideran de rápida realización al tener cotización en mercados líquidos. A nivel consolidado los activos ascendieron a US$ 1.676 MM a dic'09 (deuda/capitalización del 32%). El EBITDA consolidado para el año móvil a dic'09 aumentó a $ 646 MM, con una relación deuda/EBITDA de 2.6x. El aumento en el EBITDA consolidado se sustenta en los resultados positivos de los segmentos de centros comerciales, oficinas y desarrollos, y en la estabilización del negocio de financiación al consumo. Cresud basa su estrategia en una visión inmobiliaria del negocio agropecuario, focalizada en la adquisición, desarrollo y venta de campos. La calidad crediticia de Cresud está condicionada por la volatilidad inherente al negocio inmobiliario/agropecuario. Su importante portafolio de propiedades rurales con diversificación geográfica y de producción permite mitigar en parte la dependencia del negocio agropecuario a los factores climáticos. Para el corriente ejercicio se observan condiciones climáticas favorables así como una recuperación de precios de los granos, que permiten vislumbrar resultados positivos del negocio agropecuario. El ejercicio anual finalizado a jun'09 mostró un EBITDA negativo en este segmento afectado por factores climáticos adversos extraordinarios. Cresud cuenta con un probado acceso a los mercados de capitales. La emisión de acciones de mar'08 le permitió captar fondos por US$ 288 MM, que aplicó a la expansión en la región y a la ampliación de su inversión en IRSA. En sep'09 concretó la emisión de ONs por $ 50 MM, que destinó a reemplazar deuda de corto plazo y a integrar capital de trabajo. La deuda de corto plazo de Cresud varía en función de las variaciones de su capital de trabajo. A dic'09 la deuda de corto plazo bajo Cresud ascendió a US$ 101 MM. La compañía utilizó su posición de liquidez para el pago de dividendos por $ 60 MM realizado en nov'09. Cresud es una de las principales compañías agropecuarias del país, que se dedica a la explotación agrícola, ganadera, producción lechera y al negocio inmobiliario de campos. Además de los activos rurales, Cresud posee una participación en IRSA del 57.12% a la fecha. IRSA es una compañía líder en el sector de bienes raíces argentino con operaciones en centros comerciales, alquiler de oficinas, desarrollos inmobiliarios y hoteles. El accionista mayoritario de Cresud es Inversiones Financieras del Sur S.A. (IFISA) con una participación del 33.20%. El resto del paquete accionario cotiza en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en Estados Unidos (Nasdaq). El informe correspondiente se encuentra disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar. Fitch utilizó el criterio master 'Corporate Rating Methodology', del 24 de noviembre de 2009, disponibles en www.fitchratings.com, así como el Manual de Calificación

presentado ante la Comisión Nacional de Valores. Contactos Fernando Torres – Gabriela Catri: 5411-5235-8100.