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

5 de noviembre de 2009

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 la fuerte posición de liquidez de Cresud y el acceso al financiamiento, 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, entre otras. Desde oct'08 sus resultados se presentan consolidados con IRSA. La participación en IRSA fortalece el perfil crediticio de Cresud. A partir del corriente ejercicio, IRSA fijó una política de distribución de dividendos en función de sus resultados; en nov'09 Cresud recibirá US$ 4.7 MM de dividendos de IRSA. La calificación contempla que Cresud mantendrá una conservadora estructura de capital y una importante posición de liquidez. A jun'09 Cresud S.A. mostraba activos por US$ 566 MM, que incluyen su participación en IRSA, el 19% de BrasilAgro, y el valor de sus campos. Una porción importante de estos activos se consideran de rápida realización al contar con cotización en mercados líquidos y le permiten cubrir ampliamente su deuda por US$ 67 MM. Estos activos incluyen la posición de caja, ON de IRSA y APSA, acciones propias, acciones de IRSA y BrasilAgro e inventarios de rápida realización. A su vez, si se considera el valor de mercado de los campos, se estima una relación deuda/valor de propiedades (LTV) de alrededor del 20%. A nivel consolidado los activos ascienden a US$ 1.575 MM (deuda/capitalización del 30%). Cresud basa su estrategia en una visión inmobiliaria del negocio agropecuario, focalizada en la adquisición, desarrollo y venta de campos. 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. La calidad crediticia de Cresud está condicionada por la volatilidad inherente al negocio inmobiliario/agropecuario. 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. El 11-09-09 concretó la emisión de ONs por $ 50 MM, que destinó a reemplazar deuda de corto plazo y a integrar capital de trabajo. Cresud emitió las ONs Clase 1 por $ 15.5 MM con vencimiento a los 270 días y una tasa Badlar Privada + 3%, y las ONs Clase 2 por US$8.97 MM (equivalente a $34.5 MM) con vencimiento a los 365 días y una tasa de interés fija del 7.2%. La deuda de corto plazo de Cresud varía en función de las variaciones de su capital de trabajo. En cuanto al manejo de la liquidez, la compañía recompró acciones propias por US$ 22 MM y ONs de IRSA y APSA, por US$ 33 MM y US$ 5 MM de valor nominal, respectivamente. La liquidez se verá reducida por el pago de dividendos de $ 60 MM a realizar durante noviembre. Durante el ejercicio 08/09 la generación de fondos de Cresud fue afectada por factores climáticos adversos extraordinarios debido a la sequía, registrando un EBITDA negativo en el negocio agropecuario. Por su parte, a nivel consolidado el EBITDA ascendió a $ 345 MM, con una relación deuda/EBITDA de 4.1x, y una deuda neta /EBITDA de 3.4x sustentada en el flujo de fondos de IRSA y APSA (Alto Palermo S.A., subsidiaria de IRSA). 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 32.7% a junio'09. 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. Contactos Fernando Torres – Gabriela Catri: 5411-5235-8100.