

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

8 de abril de 2008

Fitch Argentina confirma en Categoría AA-(arg) en escala nacional a las obligaciones negociables por US\$150 MM emitidas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA), y en la Categoría 1 la calificación de las acciones ordinarias de la compañía. Por su parte, la calificación internacional de largo plazo en moneda extranjera (LTFC IDR) y en moneda local (LTLC IDR) de IRSA es B+. Las calificaciones cuentan con Perspectiva Estable. Las calificaciones de IRSA se sustentan en su sólida posición competitiva en el mercado de bienes raíces argentino. Se destaca su liderazgo en el segmento de centros comerciales (60% del área bruta locativa de la Ciudad de Buenos Aires), a través de su participación del 62.5% en APSA, la cual representa el 73% del EBITDA consolidado. A su vez, IRSA posee un 20% del mercado de oficinas "AAA" y "A" de la Ciudad, segmento que representa el 15% del EBITDA. Las calificaciones también consideran la propiedad de importantes reservas de tierra por parte de la compañía en zonas estratégicas de Buenos Aires, las cuales podrían ser utilizadas en nuevos desarrollos o ventas para mejorar su liquidez. El valor libros de las mismas asciende a alrededor de US\$ 100 MM. La calificación considera la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica local, y la concentración de la generación de fondos de la compañía en el país. Además, la calificación contempla el descalce de moneda entre su deuda denominada en dólares y su generación de fondos principalmente en pesos. Otro factor contemplado en la calificación es la dependencia de IRSA de los flujos a recibir de APSA vía dividendos e intereses cobrados por su tenencia de ONs Convertibles de APSA. En el ejercicio 06/07 estos fondos representaron alrededor del 40% del flujo de fondos operativo de IRSA. IRSA presenta una estructura de deuda de largo plazo. A dic'07, la deuda consolidada se redujo a US\$364 MM a partir de la precancelación de US\$ 39 MM en oct'07. En nov'07 se produjo la conversión de sus ONs convertibles y el ejercicio de opciones al vencimiento que aumentaron la liquidez de IRSA. La deuda consolidada se compone de las ONs por US\$ 150 MM emitidas por IRSA en 2007 (vencimiento en 2017), y las ONs por US\$ 120 MM (vencimiento en 2017) y US\$ 50 MM (amortiza entre 2009 y 2012) emitidas por APSA. A dic'07 la posición de caja consolidada era de US\$ 142 MM. IRSA mantiene un nivel de endeudamiento conservador con relación al valor de sus activos. A dic'07, la relación deuda/activos inmobiliarios brutos consolidados (LTV) era inferior al 40%. Durante el año móvil a dic'07, el EBITDA consolidado de IRSA ascendió a US\$ 111 MM, respecto de US\$ 95 MM del ejercicio a jun'07. Se espera que la compañía continúe incrementando su nivel de EBITDA debido a los altos ratios de ocupación en el mercado, el aumento esperado en los precios de los alquileres a partir de la renovación de sus contratos, el incremento del 29% en el espacio alquilable de oficinas, y un importante nivel de ventas en los centros comerciales dado el favorable entorno económico. Además, la compañía debería beneficiarse de su reciente asociación estratégica con la desarrollista inmobiliaria brasileña Cyrela Brazil Realty. IRSA financió su expansión a través de la utilización de deuda, fondos propios y emisión de acciones, lo cual le permitió mantener un nivel de deuda razonable para la volatilidad de su entorno operativo. La continuidad de una adecuada combinación entre deuda y capital es un factor clave de la calificación. Fundada en 1943, IRSA es una empresa líder dentro del sector inmobiliario argentino, cuyas actividades comprenden las siguientes unidades de negocio: alquiler de oficinas, centros comerciales, desarrollos inmobiliarios y hoteles. El 100% de su capital accionario cotiza en la Bolsa de Buenos Aires y de Nueva York (NYSE), siendo el accionista mayoritario Cresud S.A. con el 34% de participación a la fecha. Los informes de IRSA y de su sociedad controlada Alto Palermo S.A. se encuentran disponibles en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar. Contactos: Fernando Torres - Gabriela Catri: +5411-5235-8100 - Buenos Aires Joe Bormann: CFA +1-312-368-3349 - Chicago.