Fitch sube a B+ / AA-(arg) las calificaciones de IRSA

1 de febrero de 2008

Fitch Ratings sube las siguientes califiaciones de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA): --Calificación internacional en moneda extranjera (LTFC IDR) a 'B+' desde 'B' --Calificación internacional en moneda local (LTLC IDR) a 'B+' desde 'B' --Calificación de las ONs por US$150 MM con vencimiento en 2017 a 'B+/RR4' desde 'B' --Calificación en escala nacional a 'AA-(arg)' desde 'A-(arg)' Las calificaciones cuentan con Perspectiva Estable. La suba en las calificaciones de IRSA reflejan la mejora en la generación de fondos de la compañía y el financiamiento obtenido durante 2007 por IRSA y su subsidiaria Alto Palermo S.A. (APSA), que le permite evidenciar un mejor perfil de deuda y reducir el riesgo de refinanciación. Las calificaciones de IRSA se sustentan en su posición de liderazgo en el mercado de bienes raíces en Argentina. A través de APSA (61.5% de IRSA), IRSA cuenta con un 60% de participación del mercado de centros comerciales en la Ciudad de Buenos Aires donde posee cinco de estos centros. Además, APSA controla y opera otros cinco centros comerciales (uno en el Gran Buenos y el resto en el interior del país). Esta unidad de negocios, que incluye su división de tarjetas de crédito a través de Tarshop, representa alrededor del 77% del EBITDA consolidado de IRSA. La segunda unidad de negocios en orden de importancia es el segmento de oficinas, el cual representa el 12% del EBITDA. IRSA es líder en el desarrollo y operación de edificios de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires, donde cuenta con una participación del 20% en el mercado de oficinas premiun. El EBITDA se completa con la división hoteles a través de su participación en tres hoteles premium, así como con el segmento de desarrollos residenciales. A su vez, es importante destacar las reservas de tierra con que cuentan tanto IRSA como APSA, las cuales podrían ser vendidas para mejorar su posición de liquidez o utilizadas para nuevos desarrollos. El valor libros de estas reservas de tierra asciende a aproximadamente US$ 100 MM. La calificación 'B+' refleja la naturaleza cíclica del mercado de bienes raíces en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica local, y la falta de diversificación geográfica de la generación de fondos de la compañía. Además, las calificaciones de IRSA consideran el descalce de moneda entre su deuda denominada en dólares y su generación de fondos denominada 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. Durante el ejercicio finalizado a junio'07, los dividendos más intereses recibidos de APSA representaron el 40% del flujo generado por las operaciones de IRSA. A sep'07, la deuda consolidada de IRSA ascendía a US$ 435 millones. Esta deuda se compone de las ONs por US$ 150 MM emitidas por IRSA en 2007 con vencimiento en 2017, las ONs por US$120MM emitidas por APSA en 2007 con vencimiento en 2017, y las ONs por un valor equivalente a US$50MM (peso-linked) emitidas por APSA que amortizan entre 2009 y 2012. Esta deuda es no garantizada. A Sep'07 la posición de caja e inversiones corrientes consolidada ascendió a US$ 200 MM. En oct'07 IRSA utilizó US$ 40 MM de la caja para precancelar deuda adicional que vencía entre 2008 y 2009. Durante el año móvil a Sep'07, el EBITDA consolidado de IRSA ascendió a US$ 95 MM, respecto de US$ 89 MM durante el período anual finalizado en junio'06. Se espera que la compañía continúe incrementando su nivel de EBITDA debido a los altos ratios de ocupación en el mercado que le permiten aumentar los precios de los alquileres, un importante nivel de ventas en los centros comerciales debido a un relativamente fuerte entorno macroeconómico, sumado a las agresivas inversiones en edificios de oficinas del último año que resultaron en un incremento del 30% en el espacio alquilable de oficinas y otras propiedades en alquiler. Además, la compañía debería beneficiarse de su reciente asociación estratégica con la desarrollista inmobiliaria brasileña Cyrela Brazil Realty (calificada en BB). A nivel no consolidado, el flujo generado por las operaciones de IRSA incluye la generación de fondos de oficinas y desarrollos inmobiliarios, más los dividendos distribuidos por APSA y los hoteles, más los intereses correspondientes a la tenencia de

ONs de APSA. Para el período cerrado a junio'07, esta cifra ascendió a US$ 30 MM. Se espera que la misma ascienda a alrededor de US$ 50 MM para los próximos años, la cual permitirá cubrir los servicios de deuda por alrededor de US$ 16 MM para los ejercicios 2009 y 2010. IRSA posee un moderado nivel de endeudamiento con relación al valor de sus activos. A sep'07, a nivel consolidado el valor libros bruto de sus activos (antes de depreciaciones) ascendía a US$ 994 MM, mientras que el valor de las oficinas y reservas de tierra de IRSA ascendía a US$ 375 MM. Estas cifras resultaron en una relación deuda / activos inmobiliarios ("LTV") inferior al 40%, el cual registra un 45% a nivel no consolidado. Actualmente, IRSA está en el proceso de adquirir el "Edificio República" en US$ 74 MM. El 50% del precio de compra se financiará a través de un préstamo del vendedor. La compañía espera obtener financiación para el 50% restante, aunque podría cubrirlo con su posición de caja de ser necesario. 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: +1312-368-3349 - Chicago.