

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

20 de diciembre de 2007

Fitch Argentina confirma en Categoría A-(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. La calificación de IRSA se sustenta en su posición de liderazgo en el mercado de bienes raíces en Argentina. Se destaca su sólida posición competitiva en el segmento de edificios de oficina (20% del mercado de oficinas "AAA" y "A" en la Ciudad de Buenos Aires), y en el segmento de centros comerciales (60% del área bruta locativa total en la Ciudad), esta última a través de su participación del 62.5% en Alto Palermo S.A. -APSA- (65.6% suponiendo la total conversión de ONs convertibles). Tanto IRSA como APSA poseen importantes reservas de tierra que podrían ser utilizadas en nuevos desarrollos o ventas para mejorar su posición de liquidez. A su vez, el acceso a los mercados financieros y de capitales le otorga una ventaja competitiva respecto de otros jugadores del sector. La calificación considera la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica local. Además, la calificación refleja la dependencia de IRSA de los flujos a recibir de APSA vía dividendos e intereses por su tenencia de ONs Convertibles de APSA. Durante el ejercicio 06/07, la compañía aumentó su nivel de endeudamiento consolidado (US\$ 420 MM a sep'07), ya que logró captar fondos en el mercado de capitales que está destinando a financiar la adquisición de importantes edificios de oficina (aumento del 70% en el espacio alquilable) y al desarrollo de nuevos centros comerciales; inversiones que significarán un fuerte incremento en su nivel de EBITDA. A pesar del aumento de deuda, la compañía mantiene un adecuado nivel de apalancamiento con una relación deuda/valor libros de sus activos inmobiliarios consolidados de alrededor del 45%. Durante el año móvil a septiembre'07, el EBITDA consolidado ascendió a US\$ 95 MM (75% correspondiente a APSA), en el cual se destaca el fuerte crecimiento del segmento de oficinas (14% del total) que duplicó su nivel a partir de las incorporaciones de edificios y la tendencia creciente en los precios de los alquileres. Se estima un importante crecimiento en el flujo de fondos ajustado de IRSA, el cual le permitirá cubrir los servicios de deuda de los próximos años aún en un escenario sensibilizado. El mismo considera la generación de fondos de oficinas y desarrollos, más los dividendos e intereses a cobrar de APSA y los hoteles. Con posterioridad al cierre del ejercicio se produjo la conversión total de las ONs convertibles de IRSA a su vencimiento el 14-11-07, así como el ejercicio de las opciones de suscripción de acciones a través del cual entre septiembre y noviembre ingresaron US\$ 52 MM a la compañía. Parte de estos fondos se utilizaron en la precancelación de US\$ 39 MM de deuda correspondiente a las ONs y el préstamo sindicado provenientes de la reestructuración de 2002. A partir de la precancelación realizada, IRSA reduce la deuda propia a US\$ 168 MM y mejora su perfil de vencimientos. Actualmente, la compañía está analizando un aumento de capital de hasta 280 millones de acciones, el cual en caso de ocurrir, aportará fondos para continuar con sus planes de expansión. Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA) es una empresa líder dentro del sector de bienes raíces 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. que posee una participación del 34.3%. 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.