

Fitch Argentina confirma las calificaciones de IRSA

8 de noviembre de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 8 de noviembre de 2006: Fitch Argentina confirma en BBB (arg) la calificación de deuda de IRSA, asignándole perspectiva estable. Se trata de la calificación del Programa de ONs por US\$ 250 MM, bajo el cual se encuentran vigentes ONs por US\$ 30.8 MM. A su vez, Fitch confirma en Categoría 1 la calificación de las acciones ordinarias de IRSA. La calificación asignada a IRSA se basa en la posición competitiva y la trayectoria de la compañía en el negocio de bienes raíces, así como en la calidad de sus activos. La misma contempla la evolución positiva que evidencian los distintos negocios en que participa la compañía y las perspectivas favorables para el sector de bienes raíces en el mediano plazo. Esto se traduce en un aumento esperado en los flujos de fondos de IRSA, tanto en los que genera directamente del alquiler de oficinas y del segmento ventas y desarrollo, como en los que recibe de su participación en el negocio de centros comerciales a través de su controlada Alto Palermo S.A. (APSA). Fitch tiene en cuenta el importante valor de activos con que cuenta la compañía y el bajo nivel de deuda en relación a sus activos. A junio'06, las propiedades de IRSA contaban con un valor libros superior a los US\$ 570 MM, mientras que el valor de mercado superaría ampliamente dicho monto. A esa fecha, IRSA registraba una relación deuda consolidada sobre el valor libros de sus propiedades del 15%, excluyendo de la deuda las ONs Convertibles. Fitch estima que la compañía podría tomar nuevo endeudamiento para financiar el desarrollo de nuevos proyectos en los distintos segmentos en los que participa. En este sentido, Fitch entiende que IRSA podría aumentar sus niveles de deuda y mantenerse en el rango de calificación asignada, siempre que sostenga una estructura de capital conservadora y que la nueva deuda sea destinada a proyectos que generen flujos adicionales que permitan el repago de la misma. También, la calificación contempla la limitada, aunque creciente, capacidad de generación de fondos de IRSA S.A. Los fondos provienen principalmente de su participación del 61.6% en APSA, vía dividendos, que muestran un aumento en los últimos años (\$ 29 MM en 2006) y de intereses por US\$ 3 MM anuales por la tenencia de ONs Convertibles de APSA. Por su parte, el negocio de alquiler de oficinas le otorga a IRSA un flujo de fondos estable, y si bien evidenció una lenta recuperación luego de la crisis de 2002, el bajo nivel de vacancia (3%) existente en el mercado está derivando en un aumento en los precios de los alquileres. Esta tendencia se estima continúe en el mediano plazo, lo cual significará un incremento en la generación de fondos propia de IRSA. Considerando el flujo proyectado para el alquiler de oficinas más los fondos que recibe de APSA, IRSA alcanzaría a cubrir los servicios de deuda del ejercicio en curso. El esquema de amortizaciones de capital creciente significará un aumento en los compromisos de capital de los ejercicios subsiguientes. Fitch entiende que IRSA presenta una adecuada capacidad de repago de sus actuales compromisos financieros. A su vez, IRSA mantiene una importante posición de liquidez (US\$ 40 MM a la fecha) y cuenta con la posibilidad de recibir recursos adicionales a través del ejercicio de opciones de suscripción de acciones por parte de los tenedores de ONs convertibles (US\$ 60 MM hasta noviembre'07). 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 26.7% de participación a la fecha; este porcentaje se ampliaría a 34.3% considerando la conversión de las ONs Convertibles y el ejercicio de las opciones de suscripción de acciones. El informe 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, Paola Briano (5411-5235-8100).