

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

1 de agosto de 2011

Fitch Argentina confirmó en la Categoría AA+(arg) en escala nacional a las obligaciones negociables Serie 1 por US\$150 MM y las ONs Clase 2 por US\$ 150 MM emitidas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA). La calificación cuenta con Perspectiva Estable. Asimismo, confirmó en la Categoría 1 la calificación de las acciones ordinarias de la compañía. La calificación refleja el sólido desempeño y las positivas perspectivas operativas de IRSA, y las medidas tomadas por la compañía durante el último año para incrementar el foco en su negocio y disminuir la volatilidad de su flujo de fondos. También se considera la fuerte posición competitiva de IRSA, su importante portafolio de activos de bienes raíces en Argentina y su adecuada estructura de capital. La calidad crediticia de IRSA permanece expuesta al riesgo asociado a operar en la industria de bienes raíces y en Argentina, incluyendo el riesgo de descalce de moneda ante una eventual devaluación. Esto se encuentra parcialmente mitigado por el portafolio de activos de la compañía denominado en dólares y por la estructura de su deuda, que no detenta importantes amortizaciones de capital en dólares en el mediano plazo. La calificación en moneda extranjera de IRSA continúa restringida por el techo soberano asignado por Fitch a Argentina, de 'B'. La generación de fondos de la operación de centros comerciales y el alquiler de oficinas es estable. Se destaca su liderazgo en el segmento de centros comerciales, a través de su participación del 94.9% en APSA. Este segmento representó el 70% del EBITDA consolidado a mar'11 y le otorga a IRSA una fuerte generación de fondos. A su vez, IRSA posee una importante presencia en el mercado de oficinas "AAA" y "A" de la Ciudad de Buenos Aires, segmento que representó el 14% del EBITDA a mar'11. A pesar del menor apalancamiento en APSA, Fitch observa la calidad crediticia de IRSA y APSA de forma conjunta. Los factores que determinan la fuerte relación de la calidad crediticia de ambas compañías incluyen el mismo equipo gerencial, un manejo centralizado de la tesorería, fuertes vínculos operativos y movimiento de flujos entre ambas compañías. La perspectiva estable indica la proyección de Fitch de que IRSA mantendrá una estructura de apalancamiento por debajo de 3.5x Deuda/EBITDA. Cualquier cambio significativo en el nivel de apalancamiento que ponga en riesgo la calidad crediticia podría resultar en una acción negativa de calificación. IRSA presenta una estructura de deuda de largo plazo. El 20/7/2010 IRSA emitió la Clase 2 de ONs por US\$ 150MM con vencimiento en 2020. La emisión permitió extender de manera significativa la vida promedio de la deuda de la compañía. En los últimos doce meses a mar'11 IRSA detentaba un nivel de deuda neta a EBITDA de 2.8x y cobertura de intereses de 3.7x. La deuda consolidada de IRSA alcanzaba los US\$ 613 MM. A esa fecha, la deuda de corto plazo alcanzó un pico estacional y representando el 27% de la deuda total. La posición de liquidez de la compañía alcanzaba los US\$ 113 MM, lo cual cubría en 0.68x sus compromisos financieros de corto plazo. La metodología de Fitch para la industria de Bienes Raíces considera en el portafolio de activos de las compañías. El portafolio de activos de IRSA es fuerte, con un valor de libros sin depreciación estimado en US\$ 1.020 MM, lo que se traduce en un ratio deuda/valor bruto de activos inmobiliarios (LTV) del 60%. Este ratio sería inferior si se considera el valor de mercado de los activos. La importante posición de activos de la compañía le otorga flexibilidad financiera e incrementa las perspectivas de recupero en un escenario de estrés. 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. Fitch utilizó el criterio master 'Corporate Rating Methodology', del 16 de agosto de 2010, disponible en www.fitchratings.com, así como el Manual de Calificación presentado ante la Comisión Nacional de Valores. En www.fitchratings.com.ar encontrará el informe completo. Contactos Analista Principal Gabriela Catri Director +54 11 5235 8129

Sarmiento 663 7mo piso – Buenos Aires - Argentina Analista Secundario José Vértiz Director +1 212
908 1641 Relación con los medios: Laura Villegas – Buenos Aires – +5411 5235 8139 –