

Fitch Argentina subió a BBB(arg) la calificación de deuda de IRSA y las acciones a Categoría 1

25 de agosto de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 25 de Agosto de 2006: Fitch Argentina subió a BBB (arg) desde BB+(arg) la calificación de deuda de IRSA, asignándole perspectiva estable. Se trata de la calificación del Programa de ON's por US\$ 250 MM, bajo el cual se encuentran vigentes ONs por US\$ 30.8 MM. A su vez, Fitch subió a Categoría 1 desde Categoría 2 la calificación de las acciones ordinarias de IRSA. La suba en las calificaciones asignadas se basa en la evolución positiva que evidencian los distintos negocios en que participa la compañía y en 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 considera favorable la posición competitiva y la trayectoria de la compañía en el negocio de bienes raíces, así como la calidad de sus activos. A marzo'06, las propiedades de IRSA a nivel consolidado (incluyendo centros comerciales, oficinas, hoteles y reservas de tierra) contaban con un valor libros de más de US\$ 550 millones, mientras que el valor de mercado superaría ampliamente ese monto a partir de la fuerte apreciación de los terrenos e inmuebles en los últimos años. La calificación considera el bajo nivel de deuda en relación con los activos que posee la compañía, con una relación deuda consolidada sobre el valor libros de sus propiedades del 15% a marzo'06, excluyendo de la misma las Obligaciones Negociables Convertibles (ONC). A agosto'06, la deuda de IRSA individual sin ONC disminuyó a alrededor de US\$ 50 MM. 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 de fondos adicionales que permitan el repago de la misma. A su vez, la calificación contempla la limitada, aunque creciente, capacidad de generación de fondos de IRSA S.A. Los fondos provienen principalmente de su participación en APSA, vía dividendos, que muestran un aumento en los últimos años (\$8 y 18 millones en 2004 y 2005 respectivamente), 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 un flujo de fondos estable a IRSA y está recuperando fuertemente su generación de fondos a partir del aumento en los precios de los alquileres, obteniendo un EBITDA de \$12.7 MM en el período de 9 meses a marzo'06. En cuanto al segmento ventas y desarrollo, se estima podría cobrar importancia a partir de los proyectos que se encuentran vigentes, el aumento en la demanda del segmento ABC1 y el stock de terrenos que posee la compañía por 656 hectáreas. IRSA posee su deuda estructurada en el largo plazo con un esquema de amortizaciones de capital creciente, debiendo cubrir intereses anuales por aprox. US\$ 6 millones. IRSA mantiene una importante posición de liquidez para afrontar necesidades puntuales de fondos y aprovechar oportunidades de negocios (US\$ 40 MM a la fecha). A su vez, cuenta con la posibilidad de recibir recursos adicionales a través del ejercicio de opciones de suscripción de acciones por parte de tenedores de ONs convertibles, pudiendo recibir US\$ 60 MM adicionales hasta Nov'07. Fitch entiende que IRSA presenta una adecuada capacidad de repago de sus actuales compromisos financieros. 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).