

Fitch Argentina sube a BB+(arg) la calificación de deuda de IRSA

23 de agosto de 2005

Fitch Argentina, Buenos Aires, 23 de Agosto de 2005: Fitch Argentina sube a Categoría BB+(arg), desde BB-(arg), la calificación asignada al Programa de ON's por US\$ 250 MM (vigentes US\$ 35.5MM) de IRSA, asignándole perspectiva estable. A su vez, confirma la calificación de las acciones ordinarias en Categoría 2. La suba en la calificación de la Compañía se basa en la mejora en la calificación de su sociedad controlada Alto Palermo S.A. (APSA) - A+(arg) - y en las mejores perspectivas que evidencian las dos unidades de negocios que reportan fondos más directamente a IRSA (alquiler de oficinas, y ventas y desarrollo). IRSA posee una participación en APSA del 61.5%, representando este segmento el 75% del EBITDA consolidado a Mar'05. APSA es el operador líder de centros comerciales del país y evidencia sólidos indicadores económico-financieros, a partir del muy buen desempeño de su actividad sumado a una conservadora estructura de capital. APSA reporta fondos a IRSA a través de los intereses que cobra por la tenencia del bono convertible con vencimiento en Jul'06 (US\$ 3 MM anuales) y a través de dividendos que vienen aumentando en función de la creciente generación de fondos de APSA (en 2004 IRSA cobró \$ 8.3 MM). Actualmente, la deuda de IRSA individual asciende a US\$ 57.4 MM, más US\$ 57.3 MM de ONs convertibles. Estas últimas redujeron su saldo durante el ejercicio a Jun'05 a partir de un importante nivel de conversiones realizadas. IRSA posee su deuda estructurada en el largo plazo debiendo cubrir intereses anuales por aprox. US\$ 8 MM y en los años 2005 y 2006 amortizaciones anuales de capital por US\$ 6 MM. Considerando el flujo proyectado para el alquiler de oficinas, más los fondos que se estima recibirá de APSA, IRSA alcanzaría a cubrir sus intereses y gran parte de las amortizaciones de capital del próximo ejercicio. A su vez, a Jul'05 cuenta con una posición de caja que asciende a US\$ 17 MM. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el esquema de amortizaciones de capital creciente y la deuda por la compra de un nuevo edificio de oficinas significarán un aumento en los compromisos de capital de los ejercicios subsiguientes. Para afrontar sus compromisos IRSA cuenta con la posibilidad de recibir fondos adicionales a través del ejercicio de opciones de suscripción de acciones por parte de los tenedores de ONs convertibles. Si bien esta fuente de ingresos es poco predecible y estable, le otorga cierta flexibilidad financiera a la Compañía. En el período Jul'04 / Jun'05 recibió por el ejercicio de estas opciones un total de US\$ 36.7 MM. IRSA cuenta con un flujo de fondos estable proveniente del segmento alquiler de oficinas. Este segmento comienza a mostrar una paulatina recuperación en su generación de fondos con un EBITDA estimado a Jun'05 de alrededor de \$ 11 MM. A su vez, en Jun'05 la Compañía adquirió a Cargill un edificio de oficinas por US\$ 27.25 MM, permitiéndole incrementar los ingresos por alquiler de oficinas del próximo ejercicio a alrededor de US\$ 8 / 9 MM. Por su parte, el segmento ventas y desarrollo, podría cobrar importancia en el mediano plazo, a partir de las mejores perspectivas de la economía, y el stock de terrenos que posee la Compañía por 6.6 millones de m2. Actualmente, se encuentran en desarrollo tres proyectos de edificios de viviendas en las zonas de Puerto Madero y Barrio Parque. Fitch Argentina entiende que en el mediano plazo, la evolución del flujo de fondos propio de IRSA se encontrará sujeta a la continuidad de la tendencia creciente en los precios de los alquileres, al sostenimiento de los niveles de actividad de APSA, y a la evolución de nuevos proyectos inmobiliarios. La calificación BB+ (arg) refleja la fortaleza de IRSA dentro de los grados de calificación especulativos, mientras que su perspectiva estable contempla una recuperación en la generación de fondos de la Cía. Fundada en 1943, Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA), es una empresa líder dentro del sector inmobiliario argentino, cuyas actividades comprenden las siguientes unidades de negocio: oficinas, centros comerciales, desarrollos inmobiliarios y hoteles. El 100% de su capital accionario cotiza en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y de Nueva York (NYSE), siendo el accionista mayoritario Cresud S.A. con el 21.7% de participación a la fecha. El informe completo 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, Ana Paula Ares (5411-5235-8100).