Fitch Argentina confirma en BB-(arg) la calificación de deuda de IRSA, manteniendo las acciones en Categoría 2

9 de mayo de 2005

Fitch Argentina, Buenos Aires, 9 de Mayo de 2005: Fitch Argentina confirma en Categoría BB-(arg) la calificación asignada al Programa de ON's por US$ 250 MM (vigentes US$ 37.4MM) de IRSA, asignándole perspectiva estable. A su vez, confirma la calificación de las acciones ordinarias en Categoría 2. La generación de fondos propia de IRSA proviene principalmente del alquiler de oficinas, y ventas y desarrollo, sectores que mejoraron sus perspectivas luego de verse muy afectados por la crisis. En el segmento alquiler de oficinas se observó durante el 2004 una recuperación en la ocupación llegando al 85% a Dic'04, mejorando las condiciones de contratación con los nuevos locatarios, las cuales contemplan un horizonte de incremento de precios para los próximos años. De esta forma, este segmento comienza a mostrar una recuperación en su generación de fondos. Por su parte, el segmento ventas y desarrollo, podría cobrar importancia en el mediano plazo, ya que a partir de la recuperación de la actividad económica y las reservas de tierra que posee IRSA, comenzaron a desarrollarse nuevos emprendimientos. La calificación contempla además la solidez económico-financiera de su controlada APSA (60.7% de IRSA), a partir del buen desempeño de la actividad de centros comerciales. APSA explica el 84% del EBITDA consolidado de IRSA, y reporta fondos a la misma a través de los intereses por la tenencia de bonos convertibles de APSA (US$3 MM anuales) y dividendos que en 2004 ascendieron a $8.3 millones. IRSA también participa en la actividad hotelera a través de sus subsidiarias, la cual recuperó su nivel de generación de fondos, favorecida por el turismo extranjero. Actualmente, la deuda de IRSA individual asciende a US$60.4MM, más US$ 58.5 MM de ONs convertibles. Esta últimas redujeron su saldo durante el corriente ejercicio a partir de un importante nivel de conversiones realizadas hasta el 30/04/05. En Nov'02, IRSA reestructuró los vencimientos de su deuda en el largo plazo, con amortizaciones crecientes de capital a partir del 2005. Durante el último ejercicio a Jun'04, la Compañía precanceló US$ 28 MM del préstamo sindicado, obteniendo un descuento promedio del 28%. Considerando el flujo generado por el alquiler de oficinas, más los fondos provenientes de APSA, IRSA alcanzaría a cubrir intereses anuales de aprox. US$ 8 MM. Los mismos disminuyeron su valor a partir de las conversiones de ONs realizadas. A su vez, en los años 2005/2006 la Compañía debe afrontar amortizaciones anuales de capital por US$ 6 MM, para lo cual cuenta con un nivel de caja a la fecha de US$ 30 MM. 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, significando en Mar'05 un ingreso de fondos de US$ 23 MM. Si bien esta fuente de ingresos es poco predecible y estable, le otorga una mayor flexibilidad financiera a la Compañía. 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 la ocupación y ajuste en los precios de los alquileres, al sostenimiento de los niveles de actividad de APSA que le permitan incrementar los pagos de dividendos, y a la evolución de nuevos proyectos inmobiliarios. 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 22.4% 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)