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

2 de julio de 2004

Fitch Argentina, Buenos Aires, 2 de Julio de 2004: Fitch Argentina confirma la calificación asignada al Programa de ON's por US$ 250 MM (vigentes US$ 37.4MM) de IRSA en Categoría B(arg). 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, actividad que mantiene bajos niveles de ocupación y rentas por metro cuadrado si bien evidencia una recuperación durante el ejercicio actual. También incluye el segmento de ventas y desarrollo, el cual no generó flujos de fondos significativos en los últimos años, debido a que IRSA no desarrolló nuevos proyectos. Por su parte, el EBITDA consolidado de IRSA incluye la generación proveniente de los centros comerciales operados por APSA (controlada por IRSA en un 53.7%), de quien recibe dividendos en efectivo. Los signos de reactivación observados en la economía argentina desde el 2003, influyeron en forma positiva en la performance de APSA, que mejoró sus indicadores de actividad superando en algunos casos los niveles previos a la crisis económica. A su vez, IRSA participa en la actividad hotelera, la cual recuperó su nivel de generación de fondos en el 2003, favorecida por el incremento del turismo extranjero. En el período de 9 meses a Mar'04, el EBITDA consolidado de la Compañía ($82.6MM) se explica por el desempeño de APSA que representa el 89% de dicho valor. Por su parte, el resultado neto de $45.2 MM surge principalmente del incremento del valor de la participación en Banco Hipotecario S.A. El flujo de fondos generado por el alquiler de oficinas, más los intereses cobrados por la tenencia del bono convertible de APSA (US$3 MM anuales) y los dividendos por $5.5 MM que recibió de esta última, no alcanzaría a cubrir la carga financiera anual de IRSA. Sin embargo, la misma posee una posición de caja de aprox. US$12MM a Jun'04, la cual le provee cierto grado de flexibilidad hasta tanto se recuperen sus distintas unidades de negocio. Fitch Argentina entiende que en el mediano plazo, la evolución del flujo de fondos propio de IRSA se encontrará sujeta a una mejora en la ocupación y ajuste en los precios de los alquileres, al sostenimiento de los niveles de actividad de APSA que le permitan incrementar los pagos de dividendos, y a la evolución de nuevos proyectos inmobiliarios. A su vez, IRSA cuenta con una fuente adicional de ingresos de fondos a partir del ejercicio de warrants por parte de los tenedores de ONs convertibles que convierten sus tenencias y que ejercen la opción para adquirir acciones adicionales. Por este instrumento, ingresaron US$ 8.5 MM entre Dic'03 y May'04. Si bien esta fuente de ingresos es poco predecible y estable, le permitió a IRSA reducir su nivel de deuda. La deuda financiera consolidada a Mar'04 ascendió a $ 610MM (mayormente denominada en dólares), siendo la relación Deuda Fciera./Capitalización del 31.2%. A la fecha, la deuda de IRSA S.A. asciende a US$ 147.5MM, compuesta de bonos convertibles por US$ 87.1 MM, ONs por US$ 37.4 MM y un préstamo sindicado por US$ 23 MM. La Compañía ha mejorado su perfil de vencimientos en Nov'02, no debiendo enfrentar amortizaciones de capital hasta el 2005. La deuda se redujo a través de precancelaciones del préstamo sindicado por US$28 MM entre Jul'03 y Mar'04, y conversiones de las ONs Convertibles. El saldo de caja de IRSA se redujo a alrededor de US$12 MM, a partir de las adquisiciones de acciones y ejercicio de warrants de Banco Hipotecario desde Dic'03, que significaron desembolsos por US$ 16.6 MM. IRSA, fundada en 1943, es una empresa líder en el sector inmobiliario argentino, cuyas actividades comprenden las siguientes unidades de negocio: oficinas, centros comerciales, viviendas y hoteles. El 100% de su capital accionario cotiza en la BCBA y en el NYSE, distribuidos entre Cresud S.A. (25%), Templeton (10%), AFJPs (10%), J.P. Morgan Peabody (5%), Emerging Market Investor Corp (5%), el

management de la Compañía (2%), y accionistas minoritarios. 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 (5411-4327-2444).