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

9 de febrero de 2004

Fitch Argentina, Buenos Aires, 6 de Febrero 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. 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 invirtió en nuevos emprendimientos. Actualmente, la Compañía se encuentra por lanzar la construcción de dos proyectos de edificios de viviendas. Por su parte, el EBITDA consolidado de IRSA incluye principalmente la generación proveniente de los centros comerciales operados por APSA (controlada por IRSA en un 55%). Los signos de reactivación observados en la economía argentina durante el 2003, influyeron en forma positiva en la performance de APSA, que mejoró sus indicadores de actividad. A su vez, IRSA participa en la actividad hotelera a través de sus subsidiarias, la cual recuperó su nivel de generación de fondos en el 2003, favorecida por el incremento del turismo extranjero. En el ejercicio anual a Jun'03, el EBITDA consolidado de la Compañía evidenció una recuperación a partir de la mejor performance de los centros comerciales y hoteles, ascendiendo a $86.5MM (40.6% de las ventas). Por su parte, en el primer trimestre a Sep'03 el EBITDA ascendió a $25.4 MM (51.7% de las ventas) a partir del crecimiento sostenido en la generación de fondos de los shoppings. Considerando el flujo generado por el alquiler de oficinas, más los intereses cobrados por la tenencia del bono convertible de APSA y los dividendos por $5.5 MM que recibió de esta última, IRSA no alcanzaría a cubrir su carga financiera anual. Sin embargo, la misma posee una posición de caja de aprox. US$20MM a la fecha, 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, y al sostenimiento de los niveles de actividad de APSA que le permitan continuar distribuyendo dividendos, sumado a la evolución de nuevos proyectos inmobiliarios. La deuda financiera consolidada a Sep'03 ascendió a $ 679.1 MM (mayormente denominada en dólares), siendo la relación Deuda Fciera./Capitalización del 35.5%. A la fecha, la deuda de IRSA S.A. asciende a US$ 167MM, compuesta de bonos convertibles por US$94.5 MM, ONs por US$ 37.4 MM, y un préstamo sindicado por US$ 35 MM. La Compañía ha mejorado su perfil de vencimientos, no debiendo enfrentar amortizaciones de capital hasta el 2005. 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. (23%), 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).