

Fitch Argentina sube la calificación de deuda de IRSA a B(arg), desde B-(arg), manteniendo las acciones en Categoría 2

31 de octubre de 2003

Fitch Argentina, Buenos Aires, 31 de Octubre de 2003: Fitch Argentina sube la calificación asignada al Programa de ON's por US\$ 250 MM (vigentes US\$ 37.4MM) de IRSA a Categoría B(arg), desde B-(arg). La generación de fondos propia de IRSA proviene principalmente del alquiler de oficinas, segmento que mantiene bajos niveles de ocupación y rentas por metro cuadrado. Además, IRSA realiza la actividad de ventas y desarrollos inmobiliarios, que no generó flujos de fondos significativos en los últimos años, debido a que la Compañía no invirtió en nuevos proyectos. El EBITDA consolidado de IRSA incluye la generación proveniente de los centros comerciales operados por APSA (controlada por IRSA en un 55%). Desde el corriente ejercicio, la Compañía consolida el 100% de APSA, incrementando los ingresos y generación de fondos consolidados. Sin embargo, esta actividad sólo reporta fondos a IRSA a través del pago de intereses correspondientes a la tenencia de US\$ 30 MM del bono convertible en acciones de APSA, y a través de los dividendos a distribuir por esta última. Asimismo, la actividad hotelera (realizada por IRSA mediante subsidiarias) recuperó su nivel de generación de fondos, favorecida por el incremento del turismo extranjero. A Jun'03 se observa un recupero en la generación de fondos de la Compañía, a partir de la mejor performance de los centros comerciales y hoteles, ascendiendo el EBITDA consolidado a \$86.5MM (40.6% de las ventas). La suma del flujo generado por el alquiler de oficinas y el segmento hotelero, más los intereses cobrados por la tenencia del bono convertible de APSA y los dividendos por \$5.5 MM que recibirá de esta última, alcanzan muy ajustadamente para cubrir la carga financiera anual de IRSA. Sin embargo, la misma posee una posición de caja de aprox. US\$ 44 MM, lo cual le provee de 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 sujeto 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 (actualmente, se encuentra por lanzar dos nuevos proyectos de edificios de vivienda). La deuda financiera consolidada a Jun'03 ascendió a \$ 679.5 MM (mayormente denominada en dólares), siendo la relación Deuda Fciera./Capitalización del 35.2%. Luego de la reestructuración de deuda en Nov'02, la deuda de IRSA S.A. asciende a US\$ 172.4 MM, compuesta de bonos convertibles por US\$100 MM, ONs por US\$ 37.4 MM, y un préstamo sindicado con un saldo actual de US\$ 35 MM. La Compañía ha mejorado su perfil de vencimientos, no debiendo enfrentar amortizaciones de capital hasta el 2005. Asimismo, Fitch Argentina mantiene la calificación asignada a las acciones ordinarias de IRSA en Categoría 2, dada la alta liquidez que presentan en el mercado y la regular capacidad de generación de fondos de la Compañía. 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 AFJPs (10%), Cresud S.A. (23%), el management de la Compañía (4%), J.P. Morgan Peabody (5%), Templeton (17%) 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).