Fitch Argentina mantiene la calificación de deuda de IRSA en B- (arg) y sus acciones ordinarias en Categoría 2

4 de agosto de 2003

Fitch Argentina, Buenos Aires, 4 de Agosto de 2003: Fitch Argentina mantiene la calificación asignada al Programa de ON's por US$ 250 MM de IRSA en B- (arg). Actualmente se encuentran en circulación bajo dicho programa títulos por valor nominal de US$ 37.4 MM. La generación genuina de fondos de IRSA proviene principalmente del alquiler de oficinas y segmento hotelero. El primero mantiene bajos niveles de ocupación promedio, mientras que la actividad hotelera incrementó sus tasas de ocupación y mejoró su generación de fondos a partir del creciente turismo extranjero. Por su parte, si bien los centros comerciales representaron a Mar'03 el 49% de las ventas, y el 70% del EBITDA consolidado de IRSA, esta última sólo recibe fondos de este segmento a través del pago de intereses del bono convertible (IRSA posee en cartera US$30MM), y de una eventual distribución de dividendos por parte de APSA (sociedad controlada por IRSA y operadora de los centros comerciales). Los signos de reactivación observados en la economía Argentina durante el corriente año, influyeron en forma positiva en la performance de APSA, que mejoró sus indicadores de actividad. Respecto del segmento ventas y desarrollo, el cual no generó flujos de fondos significativos en los últimos años, podría cobrar importancia a mediano plazo en caso que IRSA comenzara a desarrollar nuevos proyectos (actualmente, se encuentra estudiando el lanzamiento de 2 proyectos nuevos). A Mar'03 (9 meses) IRSA recuperó su generación de fondos a partir de la mejor performance de los centros comerciales, y hoteles, ascendiendo la misma a $ 87.5 MM (53.4% de las ventas). El EBITDA incluyó el resultado de la venta en Mar'03 del Hotel Piscis y acciones del Valle de Las Leñas en US$ 9.7 MM, con una ganancia de US$ 5.9 MM. Considerando como fuente genuina de fondos el alquiler de oficinas y el segmento hotelero, la misma resulta insuficiente para afrontar su carga financiera anual estimada en US$ 11.3 MM. Sin embargo, IRSA posee una posición de caja de aproximadamente US$ 45 MM a la fecha, que alcanzaría a cubrir los próximos vencimientos de intereses, otorgándole plazo para la recuperación de sus distintas unidades de negocio. Fitch Argentina entiende que en el mediano plazo, la consolidación de los resultados operativos de IRSA se encuentra sujeta a la mejora en la ocupación de oficinas y al sostenimiento de los niveles de actividad de APSA que permitan una eventual distribución de dividendos. A Mar'03 IRSA poseía una relación Ds Fciera/(Ds Fciera+Capital) del 39.6%, ascendiendo la deuda financiera consolidada a US$ 184.4 MM, no debiendo enfrentar amortizaciones de capital en los próximos dos años, hasta 2005. La deuda se compone de ONs Convertibles por US$ 100 MM (50% suscriptas por Cresud, accionista de IRSA), el FRN por US$ 37.4 MM y un préstamo sindicado por US$51 MM. La Compañía lanzó una oferta de compra respecto del FRN y el préstamo sindicado, mediante la cual precanceló US$ 16 MM de valor nominal al HSBC (correspondientes al sindicado), con un descuento del 32%. La oferta finalizará el 06/08/03, desconociendo la Compañía que se vayan a producir nuevas adhesiones a la propuesta. La cancelación al HSBC implicó un pago de US$ 10.9 MM, manteniendo un saldo de caja de US$ 45MM. Fitch Argentina mantendrá bajo seguimiento el destino de los fondos actualmente en cartera, a fin de determinar su impacto en la capacidad de repago de la Compañía. Asimismo, Fitch Argentina mantiene la calificación asignada a las acciones ordinarias de IRSA en la 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 pueden agruparse bajo las siguientes unidades de negocio: oficinas, hoteles, viviendas y centros comerciales. El 100% de su capital accionario cotiza en la BCBA y

en el NYSE, distribuidos entre AFJPs (10.3%), Cresud S.A. (22.9%), el management de la Compañía (3.7%), J.P. Morgan Peabody (4.9%), Templeton (16.7%), 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).