Fitch confirma en AA-(arg) a los títulos de deuda de APSA

23 de enero de 2009

Fitch Argentina confirmó en Categoría AA-(arg) la calificación de emisor otorgada a Alto Palermo S.A. (APSA). A su vez, confirmó en AA-(arg) la calificación de las ONs Clase 1 por US$ 120 MM con vencimiento en 2017 y las ONs Clase 2 por un valor equivalente en pesos de US$ 50 MM con vencimiento en 2012, emtidas en mayo'07. Las calificaciones cuentan con perspectiva estable. Asimismo, se confirmó la Categoría 1 asignada a las acciones ordinarias de la compañía, en función de la muy buena capacidad de generación de fondos de APSA y la liquidez media de la acción. Las calificaciones de APSA se sustentan en su sólida posición competitiva, especialmente en la ciudad de Buenos Aires. La calidad y ubicación estratégica de sus centros comerciales en zonas de alto poder adquisitivo le permiten registrar ventas por m2 superiores al promedio del mercado. Las calificaciones también reflejan los altos márgenes operativos del negocio de centros comerciales y el fuerte crecimiento de su generación de fondos en los últimos cuatro años. El mismo se logró a partir del incremento de las ventas de los locatarios, mejores condiciones de los contratos de alquiler y ratios de ocupación de entre 97% y 99%. En contrapartida, se considera la alta correlación de las ventas de los locatarios con la evolución de la economía local. Asimismo, se observa el descalce de moneda entre su deuda denominada en un 70% en dólares y su generación de fondos en pesos. Sin embargo, esto no representa un riesgo de corto plazo, dado que los principales compromisos de deuda en los próximos años están denominados en pesos. Se estima que APSA continuará pagando dividendos, los cuales representan una de las principales fuentes de fondos de su principal accionista, IRSA. Entre sep y nov'08 APSA capitalizó en $ 60 MM y otorgó préstamos subordinados por $ 86 MM a su subsidiaria de financiación al consumo, Tarshop. Estos aportes fueron destinados a financiar su ciclo operativo, ante un escenario de mayor incertidumbre en relación al acceso al financiamiento vía securitización de cartera de créditos. Tarshop ha sido negativamente impactada por la alta volatilidad observada en las tasas de interés y por incrementos en la morosidad sistémica de su negocio, que impulsaron a la compañía a constituir previsiones bajo parámetros más conservadores. Adicionalmente al respaldo financiero, se implementaron diversas medidas tendientes a rediseñar la estructura del negocio, con asesoramiento directo de la gerencia de APSA. APSA evidencia perfil de deuda conservador, estructurado en el largo plazo. A sep'08 la deuda total ascendía a US$ 213 MM, excluyendo las ONs convertibles (se prevé que las mismas se conviertan en acciones a su vto); 80% de la misma se concentraba en el largo plazo. La posición de liquidez de APSA ascendía a US$ 60.1 MM. Se espera que ésta disminuya con el avance de los nuevos proyectos y el eventual apoyo a Tarshop. Alto Palermo S.A. (APSA) posee una posición de liderazgo en el mercado de centros comerciales, a través de la posesión y operación de diez centros comerciales ubicados en las principales ciudades del país (principalmente en Bs. As.). Los accionistas de APSA son IRSA (63.3%) y Parque Arauco (29.6%), y el resto de las acciones cotizan en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en Nueva York. Los informes de APSA y de su sociedad controlante IRSA S.A. se encuentran disponibles en el website de Fitch www.fitchratings.com o www.fitchratings.com.ar. Contactos: Gabriela Catri – Fernando Torres: +54-11-5235-8100 - Buenos Aires. Joe Bormann, CFA: +1-312-368-3349 - Chicago.