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

18 de julio de 2008

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 la de las ONs Clase 2 por un valor equivalente en pesos de US$ 50 MM con vencimiento en 2012, emtidas en mayo'07; y 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. Por su parte, la calificación internacional de largo plazo en moneda extranjera (LTFC IDR) y en moneda local (LTLC IDR) de APSA es B+. Las calificaciones cuentan con perspectiva estable. Las calificaciones de APSA se sustentan en su sólida posición competitiva. La compañía opera diez centros comerciales que representan 224.569 m² de superficie alquilable. APSA posee una participación de mercado de aprox. 60% en la Ciudad de Buenos Aires. Las calificaciones también reflejan los altos márgenes operativos del negocio y el fuerte crecimiento de la generación de fondos de APSA en los últimos cuatro años. Este crecimiento se logró a partir del incremento de las ventas de los locatarios, una mejora en las 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 y el descalce de moneda entre su deuda denominada en un 68% en dólares y su generación de fondos en pesos. Además, se tiene en cuenta que APSA continuará con la tendencia creciente en sus pagos de dividendos, los cuales representan una de las principales fuentes de fondos de su principal accionista IRSA Inversiones y representaciones S.A. A mar'08 (año móvil) el EBITDA consolidado ascendió a US$ 80.1 MM, reflejando un incremento de 13% respecto de los US$ 72.6 MM obtenidos durante el último ejercicio anual cerrado en jun'07. La disminución del margen de EBITDA consolidado a 42% contra 53% en 2006, se debió a la mayor participación del negocio de tarjetas de crédito en el total de ventas. Este negocio cuenta con márgenes significativamente más bajos que el de centros comerciales, propios de su actividad. APSA evidencia una estructura de deuda conservadora. A mar'08 la deuda total ascendía a US$ 199 MM, excluyendo las ONs convertibles (se prevé que las mismas se conviertan en acciones a su vto); 87% de la misma se concentraba en el largo plazo. La posición de liquidez de APSA ascendía a US$ 98 MM. Se espera que ésta disminuya con el avance de los nuevos proyectos. Fitch prevé que APSA cubrirá sus servicios de deuda (aprox. US$ 30 MM por los próximos cinco años) con su generación de fondos operativa (estimada por encima de los US$ 55 MM). 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 (62.5%) y Parque Arauco (29.6%), y el resto de las acciones cotizan en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en Nueva York. En el caso en que se convirtieran las ONs convertibles, la participación de IRSA ascendería a 65.6%. 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.