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

1 de febrero de 2008

Fitch Argentina confirma en Categoría AA-(arg) en escala nacional la calificación de emisor otorgada a Alto Palermo S.A. (APSA). A su vez, confirma en AA-(arg) la calificación de las obligaciones negociables Clase 1 por US$ 120 MM con vencimiento en 2017 y a las obligaciones negociables Clase 2 por un valor equivalente en pesos de US$ 50 MM con vencimiento en 2012, emtidas en mayo'07. Fitch también 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. 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 en el negocio de centros comerciales en Argentina. La compañía opera diez centros comerciales que juntos representan 225.000 m² de superficie alquilable. APSA cuenta con una fuerte presencia en la Ciudad de Buenos Aires (cinco centros comerciales), donde posee una participación de mercado de alrededor del 60%. Las calificaciones consideran 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 continuo incremento de las ventas de los locatarios, una mejora en las condiciones de los contratos de alquiler y ratios de ocupación superiores al 97%. A sep'07 (año móvil), el EBITDA consolidado ascendió a US$ 74 MM (+19% respecto del ejercicio cerrado a junio'06). Las calificaciones contemplan la alta correlación de las ventas de los locatarios con la evolución de la economía local. También reflejan el descalce de moneda entre su deuda denominada en un 70% en dólares y su generación de fondos en pesos. Además, las calificaciones tienen en cuenta los requerimientos de dividendos de su principal accionista, IRSA S.A. Durante el ejercicio 06/07, la compañía aumentó su nivel de endeudamiento (US$ 200 MM a sep'07), a través de las emisiones de ONs por un total de US$170 MM en may'07, las cuales se están destinando a cancelar su deuda de corto plazo y a continuar con sus planes de expansión. Estos contemplan el desarrollo de dos nuevos centros comerciales (Saavedra y Neuquén), inversiones que significarán un importante incremento en el nivel de EBITDA. A pesar del incremento en el nivel de la deuda, la compañía mantiene un adecuado nivel de apalancamiento (deuda/EBITDA 2.8x) con un perfil de vencimientos en el largo plazo. Fitch estima que la relación deuda/EBITDA de APSA podría disminuir a aproximadamente 2x en los próximos 2 años. Asimismo, el endeudamiento de APSA se encuentra respaldado por su amplia base de activos. A sep'07, el valor bruto de los activos inmobiliarios de APSA se estimó en US$520 MM, con lo cual el ratio deuda/activos inmobiliarios (LTV), se ubicaría por debajo del 40%. 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: Fernando Torres - Gabriela Catri: +54-11-5235-8100 - Buenos Aires. Joe Bormann - CFA: +1-312-368-3349 - Chicago.