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

31 de octubre de 2007

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 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 224.138 m² de superficie alquilable. APSA cuenta con una importante presencia en la Ciudad de Buenos Aires, donde posee una participación de mercado de alrededor del 60%. La calidad y ubicación estratégica de sus centros comerciales le permiten registrar ventas por m2 superiores en más de un 70% al promedio de sus competidores. Las calificaciones también 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%. Las calificaciones contemplan la alta correlación de las ventas de los locatarios con la evolución de la economía local. También reflejan la concentración de las operaciones de APSA en Argentina y el descalce de moneda entre su deuda denominada en un 72% en dólares y su generación de fondos en pesos. Además, las calificaciones tienen en cuenta los requerimientos de dividendos de su principal accionista, IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA). Durante el corriente año, la compañía aumentó significativamente su nivel de endeudamiento, ya que logró captar fondos en el mercado de capitales a tasas competitivas, los cuales está destinando a financiar importantes niveles de inversiones en nuevos emprendimientos que significarán un fuerte incremento en el nivel de EBITDA. A junio'07, la deuda consolidada de APSA ascendió a aproximadamente US$ 200 millones, que compara con el bajo nivel de US$ 32 MM de junio'06; este incremento se originó en la emisión de ONs por un total de US$170 MM en mayo'07. Los fondos de la emisión se están destinando a cancelar su deuda de corto plazo y a continuar con sus planes de expansión a través del desarrollo de dos nuevos centros comerciales (Saavedra y Neuquén) y la remodelación de los existentes. A pesar del incremento en el nivel de la deuda, la compañía mantiene un nivel de capitalización conservador y un adecuado perfil de vencimientos. El nivel de endeudamiento se encuentra respaldado por la amplia base de activos de APSA. A junio'07, el valor bruto de los activos inmobiliarios se estimó en US$535 MM. Considerando el nivel de deuda actual, el ratio deuda/activos inmobiliarios(LTV), se ubicaría por debajo del 40%. Por su parte, el ratio deuda/EBITDA consolidado se mantiene en valores adecuados (2.8x a junio'07), y se espera que disminuya a aproximadamente 2x en los próximos 2 o 3 años, a partir del crecimiento esperado en su generación de fondos. El EBITDA consolidado a junio'07 continuó con su tendencia creciente, y alcanzó el máximo de US$72 millones, con un aumento del 16% respecto del año anterior. 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.