Fitch Argentina confirma las calificaciones de APSA

18 de enero de 2007

Fitch Argentina confirma en AA-(arg) la calificación de emisor otorgada a Alto Palermo, asignándole perspectiva estable. A su vez, Fitch confirma en Categoría 1 la calificación de las acciones ordinarias de la compañía. Las calificaciones asignadas se basan en la fuerte capacidad de generación de fondos de APSA, que, junto con su conservadora estructura de capital, le permite evidenciar sólidos indicadores de protección crediticia. La calificación refleja el posicionamiento de APSA como líder en el negocio de centros comerciales en el país, la calidad y ubicación de sus activos y los altos márgenes del negocio. A su vez, la calificación contempla la fuerte correlación de la actividad de centros comerciales con las variables de consumo y de evolución de la economía. Por su parte, la calificación de acciones responde a la muy buena capacidad de generación de fondos de la compañía y al nivel de liquidez medio de la acción en el mercado. Fitch anticipa que continuará la positiva evolución, tanto de los ingresos como de la generación de fondos de APSA, a partir del favorable entorno competitivo que manifiesta el sector, con ventas crecientes en los centros comerciales y casi la totalidad de sus locales ocupados. Esto permitirá a la compañía continuar mejorando las condiciones de sus nuevos contratos de alquiler o renovaciones. En el ejercicio finalizado a junio'06 el EBITDA consolidado aumentó un 34%, ascendiendo a $ 186.4 MM; mientras que en el primer trimestre del corriente ejercicio, continuó la tendencia creciente en la generación de fondos de APSA, con un aumento del 31% en el EBITDA. APSA posee un sólido perfil crediticio, con indicadores de coberturas de intereses que superaron 9x a septiembre'06, y con años de repago de deuda con EBITDA de 1.0x que se reducen a 0.3x si se excluyen las ONs convertibles de la deuda. La capacidad de generación de fondos de APSA le permite cubrir holgadamente sus actuales compromisos financieros, financiar inversiones de capital por alrededor de US$ 30 millones anuales destinadas a la expansión de su negocio, y pagar dividendos en efectivo por alrededor de US$ 15 millones. Fitch considera que la compañía tiene capacidad para aumentar sus niveles de deuda, dado su bajo nivel de apalancamiento (deuda/capitalización 20.7%), siempre que mantenga una conservadora estructura de capital. En este sentido, cuenta con un Programa de ONs por hasta US$ 200 MM que le permitiría a la compañía buscar financiar sus inversiones a través de emisiones en el mercado de capitales. La estrategia de crecimiento de la compañía se basa en sumar uno o dos centros comerciales por año a su cartera, emplazados en ciudades con altos niveles demográficos. Actualmente, APSA está enmarcada en varios proyectos de expansión de su negocio, que incluyen la adquisición, en licitación pública, de un terreno donde funciona Patio Olmos, en la Ciudad de Córdoba, y el desarrollo de dos centros comerciales en Saavedra (Buenos Aires) y en Neuquén. Alto Palermo S.A. (APSA) se dedica a la operación y desarrollo de centros comerciales, siendo el principal operador del país. Cuenta en su cartera con seis centros comerciales ubicados en Capital Federal y Gran Bs. As., donde posee un 39% de participación de mercado, y otros cuatro situados en las ciudades de Salta, Mendoza, Rosario y Córdoba. En conjunto, representan 1,260 locales en 247,700 m² de superficie alquilable. Los accionistas de APSA son IRSA (61.5%) y Parque Arauco (29.6%), y el resto cotiza en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en Nueva York. En caso que se convirtieran las ONs convertibles, las participaciones de IRSA y Parque Arauco ascenderían a 65.2% y 31.6%, respectivamente. El informe correspondiente se encuentra disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Fernando Torres, Gabriela Catri (5411-5235-8100).