Fitch Argentina confirma las calificaciones de APSA

8 de noviembre de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 8 de noviembre de 2006: 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. La calificación asignada a APSA se basa en el fuerte crecimiento que continúa presentando su generación de fondos, 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. Por su parte, la calificación de acciones responde a la muy buena capacidad de generación de fondos y al nivel de liquidez medio de la acción en el mercado. El favorable entorno competitivo que manifiesta el sector, con ventas crecientes en los centros comerciales y casi la totalidad de sus locales ocupados, le permite a la compañía mejorar las condiciones de sus nuevos contratos de alquiler o renovaciones, con el consecuente incremento tanto en sus ingresos como en su generación de fondos. En el ejercicio finalizado a junio'06 el EBITDA consolidado aumentó un 34%, ascendiendo a $ 186.4 MM. Esto le permite a APSA evidenciar un sólido perfil crediticio, con indicadores de coberturas de intereses superiores a 7 veces, y años de repago de deuda con EBITDA de 1.3x que se reducen a 0.5x si se excluyen las ONs convertibles de la deuda. Fitch considera que la compañía tiene capacidad para aumentar sus niveles de deuda dado su bajo nivel de apalancamiento (deuda/capitalización 22.6%), a pesar de que la calificación contempla que APSA mantendrá una conservadora estructura de capital. La evolución de su endeudamiento dependerá de las inversiones que realizará en los próximos ejercicios. La compañía se encuentra expandiendo su negocio, planeando sumar uno o dos centros comerciales por año a su cartera, a través de adquisiciones o nuevos desarrollos. Actualmente, está cerrando la adquisición de Córdoba Shopping y analizando el desarrollo de un nuevo centro comercial en Buenos Aires. La capacidad de generación de fondos de APSA le permite cubrir holgadamente sus actuales compromisos financieros. Por su parte, manteniendo un nivel de deuda similar al actual, su flujo de caja operativo le permitiría, por un lado, realizar inversiones de capital anuales de entre US$ 20 y 30 millones, y por el otro, pagar alrededor de US$ 15 millones de dividendos. Si bien la compañía se encuentra en su pico histórico en cuanto a indicadores de gestión y nivel de generación de fondos, la calificación considera que APSA podría mantener adecuados indicadores de protección crediticia aún en un escenario sensibilizado. 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 tres situados en las ciudades de Salta, Mendoza y Rosario. En conjunto representan 1,103 locales en 212,709 m² de superficie alquilable. Los accionistas de APSA son IRSA (61.5%) 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, 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, Paola Briano (5411-5235-8100).