Fitch Argentina subió a AA-(arg) la calificación de Alto Palermo y las acciones a Categoría 1

7 de septiembre de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 7 de Septiembre de 2006: Fitch Argentina subió a AA-(arg) desde A+(arg) la calificación de emisor otorgada a Alto Palermo, asignándole perspectiva estable. A su vez, Fitch subió a Categoría 1 desde Categoría 2 la calificación de las acciones ordinarias de la Compañía. La suba en la calificación de 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 de sus activos y los altos márgenes del negocio. Por su parte, la suba en 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 nivel de EBITDA. Para el ejercicio finalizado a junio'06 se estima un nivel de EBITDA consolidado de alrededor de $ 200 MM. En el período de nueve meses a marzo'06, APSA contaba con coberturas de intereses superiores a seis veces, y años de repago de deuda con EBITDA de 1.1x que se reducen a 0.4x 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 21.2%); si bien la calificación contempla que APSA mantendrá una conservadora estructura de capital. APSA redujo significativamente su nivel de deuda, contando a la fecha con un saldo de alrededor de $ 60 millones, y ONs convertibles por US$ 47.3 MM que extendieron su vencimiento a julio'14. A la vez, APSA cuenta con una importante posición de liquidez, con un nivel de caja a la fecha de alrededor de US$ 20 MM. La evolución de su endeudamiento dependerá de las inversiones que realizará en los próximos ejercicios. La estrategia de crecimiento de la compañía se basa en sumar uno o dos centros comerciales por año a su cartera, a través de la construcción o compra de uno ya existente, emplazados en ciudades con altos niveles demográficos. Actualmente, está cerrando la adquisición de Córdoba Shopping y analizando el desarrollo de un nuevo centro comercial en Buenos Aires. Fitch Argentina estima que el flujo de caja operativo de APSA, después de impuestos, permitirá cubrir en más de dos veces los compromisos de capital e intereses por alrededor de $50 MM que debe afrontar hasta junio'07. Por su parte, manteniendo un nivel de deuda similar al actual, la generación de fondos de APSA le permitiría, por un lado, realizar inversiones de capital anuales por alrededor de US$ 20 MM destinadas a la expansión de su negocio, y por el otro, pagar entre US$ 10 y 15 MM 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 43% de participación de mercado, y otros tres situados en las ciudades de Salta, Mendoza y Rosario. En conjunto representan 1,118 locales en 210,265 m² de superficie alquilable. Los accionistas de APSA son IRSA (61.6%) 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).