Fitch Argentina confirma en A+(arg) la calificación de APSA

2 de mayo de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 2 de Mayo de 2006: Fitch Argentina confirmó en A+(arg) la calificación de APSA. Se trata de la calificación de emisor otorgada a la Compañía, la cual cuenta con perspectiva estable. Asimismo, confirmó en Categoría 2 la calificación asignada a las acciones ordinarias de APSA. La calificación asignada refleja el posicionamiento de APSA como líder en el negocio de centros comerciales en el país, su capacidad de generación de fondos a partir de los altos márgenes del negocio, así como su conservadora estructura de deuda. El favorable entorno competitivo que evidencia 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 ($140 MM a Jun'05 -12 meses- $100 MM en el semestre finalizado a Dic'05). La mejora en su generación de fondos sumado a una conservadora estructura de capital derivaron en sólidos indicadores de protección crediticia consistentes con el rango de calificación, presentando a Dic'05 coberturas de intereses con EBITDA de 5.6x y años de repago de deuda de 1.2x, que se reducen a 0.5x si se excluyen las ONs Convertibles de la deuda. Fitch Argentina estima que el flujo de caja operativo de APSA después de impuestos permitirá cubrir en más de dos veces sus compromisos de capital (aprox. $ 40 MM anuales) e intereses en los próximos dos ejercicios (suponiendo la extensión del vencimiento de las ONs Convertibles). Fitch considera que la Compañía tiene capacidad para aumentar sus niveles de deuda, dado su bajo nivel de apalancamiento (deuda / capitalización 23.3%), si bien la calificación contempla que APSA mantenga una conservadora estructura de capital. La evolución de su endeudamiento dependerá de las inversiones a realizar 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 en ciudades con altos niveles demográficos, siendo las posibles nuevas localizaciones Neuquén, y un nuevo centro comercial en Buenos Aires. En el primer semestre del corriente ejercicio continuó la tendencia creciente en la generación de fondos de la Compañía, con un incremento en el EBITDA del 46%. Además de la mayor generación proveniente de alquileres de locales (85% del EBITDA), se evidencia el impacto positivo de su tarjeta de crédito Tarshop (80% propiedad de APSA), que triplicó su generación de fondos a partir de un incremento significativo en las ventas con la tarjeta. A su vez, en el corriente ejercicio, APSA tuvo ingresos adicionales a partir de la venta del predio "Alcorta Plaza". 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 212,159 m² de superficie alquilable. Los accionistas de APSA son IRSA (61.6%) y Parque Arauco (29.6%), cotizando el resto de las acciones en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en Nueva York. El informe correspondiente se encuentra disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Fernando Torres, Ana Paula Ares (5411-5235-8100).