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

20 de enero de 2006

Fitch Argentina, Buenos Aires, 20 de Enero de 2006: Fitch Argentina confirmó en A+(arg) la calificación del emisor otorgada a Alto Palermo S.A. (APSA), asignándole perspectiva estable. Asimismo, confirmó en Categoría 2 la calificación asignada a las acciones ordinarias de la Compañía. 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 capital. 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- $43.3 MM en el trimestre finalizado a Sep'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 Sep'05 coberturas de intereses con EBITDA de 8x y años de repago de deuda de 1.4x, que se reducen a 0.6x si se excluyen las ONs Convertibles de la deuda. Fitch Argentina estima que el flujo de caja operativo de APSA después de intereses e impuestos permitirá cubrir en más de dos veces sus compromisos de capital por aprox. $ 40 MM en los próximos dos ejercicios (suponiendo la conversión 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 22.2%), 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, Córdoba y un nuevo centro comercial en Buenos Aires. 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 214,488 m² de superficie alquilable. Los accionistas de APSA son IRSA (61.5%) 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).