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

4 de noviembre de 2005

Fitch Argentina, Buenos Aires, 4 de Noviembre de 2005: Fitch Argentina confirmó la calificación del emisor de A+(arg) 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, 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 en los centros comerciales crecientes 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). La mejora en su generación de fondos sumado a una conservadora estructura de capital derivaron en sólidos indicadores de protección crediticia, presentando a Jun'05 coberturas de intereses con EBITDA de 5x y años de repago de deuda de 1.7x, que se reducen a 0.7x 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 anuales en los próximos dos ejercicios (suponiendo la conversión de las ONs Convertibles). Sin embargo, es previsible que APSA mantenga su nivel de deuda (alrededor de $ 90 millones a Jun'05 excluyendo las ONs Convertibles por US$ 47.3 MM) e incluso podría aumentarlo en función de las inversiones a realizar en los próximos ejercicios. APSA posee una sólida posición de mercado, permitiéndole la ubicación de sus centros comerciales en zonas de alto poder adquisitivo y alta concentración demográfica, así como la calidad de los mismos, registrar ventas por m2 superiores en un 87% a las del mercado y mayores niveles de ocupación. La estrategia de crecimiento de la Compañía se basa en sumar uno o dos centros comerciales por año a su cartera. Recientemente, APSA expandió sus operaciones en el interior a través de la inauguración de un centro comercial en Rosario y de la adquisición de una participación mayoritaria en Mendoza Plaza Shopping a fines de 2004. La fuerte demanda por sus locales le permite a la Compañía aumentar las llaves de negocio por nuevos contratos o renovaciones y cobrar mayores cargos como porcentaje de ventas de los locatarios, alcanzando márgenes de EBITDA consolidados superiores al 60% (incluyendo Tarshop). La reactivación del consumo observada en la economía argentina desde el 2003, sumado al incremento de turistas extranjeros con mayor poder de compra, produjeron el crecimiento de sus principales indicadores de actividad, que superaron los niveles previos a la crisis económica. Las ventas de los locatarios mantuvieron en el último ejercicio altas tasas de crecimiento, registrando un incremento del 33% para el período Jul'04-Jun'05, si bien se prevé una desaceleración en su ritmo de expansión 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).