Fitch Argentina asigna A+(arg) a la calificación de APSA

23 de agosto de 2005

Fitch Argentina, Buenos Aires, 23 de Agosto de 2005: Fitch Argentina asignó una calificación del emisor a Alto Palermo S.A. (APSA) en Categoría A+(arg), con perspectiva estable. Asimismo, confirmó en Categoría 2 la calificación asignada a las acciones ordinarias de la Compañía. APSA se encuentra operando bajo un muy buen entorno competitivo con ventas en los centros comerciales crecientes y casi la totalidad de sus locales ocupados (99.1% de ocupación). Consecuentemente, registra un incremento significativo tanto en los ingresos, como en el nivel de EBITDA, el cual se estima supere los $140 MM para el ejercicio anual finalizado en 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 Mar'05 coberturas de intereses con EBITDA de 6.3x y años de repago de deuda de 1.8x, que se reducen a 0.8x si se excluyen las ONs Convertibles. APSA debe afrontar en los próximos 2 ejercicios amortizaciones anuales de capital por aprox. $ 40 MM (suponiendo la conversión de las ONs Convertibles). 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. Sin embargo, es previsible que APSA mantenga su nivel de deuda (alrededor de $ 90 MM excluyendo las ONs Convertibles) e incluso podría aumentarlo en función de las inversiones a realizar en los próximos ejercicios. Por su parte, la creciente generación de fondos podría resultar en un aumento en los pagos de dividendos de APSA, respecto de los $ 18 MM distribuidos en 2004. En el período de 9 meses a Mar'05 el nivel de EBITDA de APSA ascendió a $107 MM (+46% respecto de Mar'04), con un margen sobre ventas del 66%. La calificación asignada contempla que APSA mantenga una estructura de capital conservadora. La deuda de APSA se conforma principalmente por las ONs Convertibles por US$ 47.3 MM en poder de sus accionistas, el préstamo sindicado otorgado por el Banco Río y el Bank Boston por $ 50 MM a 2 años de plazo utilizado para cancelar las ONs por $48.4MM en Abr'05, y un préstamo con el Deustche Bank con un saldo de US$ 6 MM utilizado en la cancelación de la deuda asumida en la compra de Mendoza Plaza Shopping. El desempeño que evidencia APSA se encuentra vinculado con la alta demanda por sus locales, lo cual le está permitiendo mejorar las condiciones de sus nuevos contratos o renovaciones aumentando la llave de negocio y cobrando mayores cargos como porcentaje de ventas de los locatarios. En virtud de la recuperación de la actividad de centros comerciales, APSA se encuentra expandiendo sus operaciones en el interior del país a través de la inauguración de Alto Rosario Shopping en Nov'04 y la compra en Sep'04 del 49.9% de Mendoza Plaza Shopping, aumentando su participación al 85% al capitalizarse los préstamos otorgados por APSA para la cancelación de la deuda del centro comercial. La Compañía planea como estrategia de crecimiento sumar uno o dos centros comerciales por año a su cartera. 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 1,150 locales en 196,241 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)