Fitch Argentina confirma la calificación de APSA en Categoría BBB(arg)

13 de julio de 2004

Fitch Argentina, Buenos Aires, 13 de Julio de 2004: Fitch Argentina confirma la calificación asignada a las ON's por $ 85 MM (vigentes $ 49.6 MM) de Alto Palermo S.A. (APSA) en Categoría BBB(arg), asignándole perspectiva estable. A su vez, confirma la calificación de las acciones ordinarias en Categoría 2. La calificación asignada refleja la capacidad de generación de fondos de la Compañía a partir del crecimiento de sus principales indicadores de actividad. A Mar'04 (9 meses) las ventas de los locatarios aumentaron un 32% respecto del mismo período del ejercicio anterior y la ocupación de los centros comerciales alcanzó un nivel récord del 98.6%. Los signos de reactivación observados en la economía Argentina desde el 2003, sumado al incremento de turistas extranjeros con mayor poder de compra, influyeron en forma positiva en el desempeño de la Compañía. A partir de la recuperación de las ventas de los locatarios y la mayor demanda de locales, APSA renegoció gran parte de sus contratos ajustándolos por "CER", aumentando la llave de negocio para nuevos locatarios y renovaciones, y cobrando mayores cargos como porcentaje de ventas de los locatarios. Lo mencionado le permitió a la Compañía incrementar tanto sus ingresos, como su nivel de EBITDA, el cual ascendió a $73.5 MM a Mar'04 (+34.6% respecto de Mar'03). El EBITDA también se benefició por la mejora en las cobranzas, presentando un saldo de deudores incobrables positivo debido a la recuperación de créditos morosos. El Margen de EBITDA evidencia un fuerte incremento, ascendiendo a 71.1% (máximo nivel histórico). La Compañía posee una estructura de capital conservadora, siendo la relación deuda financiera/capitalización del 24.2%. Al 31-03-04 la deuda financiera consolidada de APSA ascendía a aprox. US$ 82 MM. El 60% de la misma corresponde al bono en dólares convertible en acciones a opción del tenedor (90% suscriptos por sus accionistas), mientras que su deuda en pesos asciende a aprox. $ 94 MM e incluye los títulos calificados. Los próximos vencimientos significativas de capital corresponden al vencimiento de las Obligaciones Negociables en Enero y Abril del 2005 por $25.7MM y $49.6 MM, respectivamente. A partir de la mayor generación de fondos se observa una importante mejora en sus indicadores de protección crediticia, presentando coberturas de intereses con EBITDA de 3.5x y años de repago de deuda de 2.5x. A Mar'04, el nivel de caja e inversiones corrientes ascendió a US$17 MM, y está siendo utilizado en la construcción de un nuevo Centro Comercial en Rosario, con un costo estimado de US$ 20 MM, previéndose su inauguración para fines del 2004. Alto Palermo S.A. (APSA) se dedica a la operación y desarrollo de centros comerciales, siendo el principal operador de shopping centers en el país, contando en su cartera con seis centros comerciales ubicados en Capital Federal y Gran Bs As; y otros dos situados en las ciudades de Salta y Mendoza. La ubicación estratégica de sus centros comerciales en zonas de mayor poder adquisitivo y alta concentración geográfica, permiten a APSA registrar ventas por m2 superiores en un 80% a las del mercado. Los accionistas de APSA son: IRSA (53.7%), Parque Arauco (27.8%), Fondo Goldman Sachs (6.1%). Las restantes acciones cotizan 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 (5411-4327-2444).