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

9 de febrero de 2004

Fitch Argentina, Buenos Aires, 6 de Febrero de 2004: Fitch Argentina confirma la calificación asignada a las ON's por $ 85 MM (vigentes $ 49.6MM) de Alto Palermo S.A. (APSA) en Categoría BBB-(arg), asignándole perspectiva estable. Asimismo, confirma la calificación de las acciones ordinarias en Categoría 2. APSA posee una sólida posición de mercado, siendo el operador líder de centros comerciales a nivel nacional. La ubicación estratégica de sus shoppings en zonas de mayor poder adquisitivo y alta concentración geográfica, permiten a APSA registrar ventas por m2 superiores en un 80% a las de mercado. En el último ejercicio anual (Jun'03), la Compañía registró una recuperación en sus principales indicadores de actividad, retornando a los niveles de ocupación anteriores a la crisis económica, e incrementando la cantidad de visitantes a los centros comerciales, la cual alcanzó un máximo histórico (59.4 MM). Los signos de reactivación observados en la economía Argentina en el 2003, sumado al incremento de turistas extranjeros con mayor poder de compra, influyeron en forma positiva en la performance de la Compañía. A partir de la recuperación de las ventas de los locatarios, APSA renegoció gran parte de sus contratos ajustándolos mediante el "CER", aumentando la llave de negocio para nuevos locatarios, y cobrando mayores cargos como porcentaje de ventas. Lo mencionado contribuyó a la recuperación de su generación de fondos, que alcanzó un promedio mensual en el ejercicio de $5.5MM. En el primer trimestre del ejercicio en curso, la tendencia creciente en las ventas de los locatarios, niveles de ocupación (97%), y nivel de cobranza de créditos morosos, permitió incrementar la generación de fondos mensual a $ 7.5 millones. Por otra parte, a Sep'03 Tarshop (80% propiedad de APSA) alcanzó su equilibrio operativo a partir de una reducción de la morosidad, una adecuación de la estructura de la Compañía, sumado al incremento en las ventas a través de Tarjeta Shopping. La Compañía posee actualmente una estructura de capital conservadora, a partir de la disminución y readecuación de plazos de su deuda financiera, no debiendo efectuar amortizaciones significativas hasta el 2005 (aprox. $ 75MM). A Sep'03, la deuda consolidada ascendió a aprox. US$80MM, conformada en un 62% por el bono convertible en acciones (90% suscriptos por sus accionistas). Sus indicadores de protección de deuda en el ejercicio anual al 06/03, como EBITDA: Intereses y años de repago de deuda se ubicaron en 1.8x y 3.8x, respectivamente, mejorando en el trimestre a Sep'03 a partir de su creciente generación de fondos. 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. Los accionistas de APSA son: IRSA (55%), Parque Arauco (27.7%), Fondo Goldman Sachs (6.4%). Las restantes acciones cotizan en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en New York (NASDAQ). 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).