

Fitch confirma en BB-(arg) a las ONs de Euromayor

10 de agosto de 2009

Fitch Argentina confirmó en Categoría BB-(arg) a las ONs Serie I Clase Dólar por VN US\$3.2 MM y a las ONs Serie II Clase Dólar por VN US\$ 3.1 MM de Euromayor S.A. de Inversiones (Euromayor). Las calificaciones cuentan con Perspectiva Negativa. La calificación contempla la incertidumbre asociada a la capacidad de generación de fondos de Euromayor. La compañía cuenta con una serie de proyectos que, en su mayoría, se encuentran en su etapa inicial y aún no alcanzaron un ritmo de ventas que le permita alcanzar el punto de equilibrio. Además, la desaceleración del mercado inmobiliario que contrae la demanda por los proyectos, impacta negativamente en la maduración de estos. A fines de 2008 se produjo un cambio en la estructura accionaria de Euromayor a partir del ingreso de un nuevo accionista CapCode S.A. La estrategia actual apunta a focalizarse en proyectos de categoría para el segmento medio-alto de la población. Durante el primer semestre de 2009, la compañía realizó ventas de macrolotes, participaciones en fideicomisos inmobiliarios, entre otros activos, que le permitieron generar liquidez para avanzar con las obras, y mejorar los resultados de Euromayor. La compañía se encuentra redefiniendo su estrategia de negocios de largo plazo. Fitch evaluará el impacto de la estrategia en el perfil crediticio de Euromayor. En el marco de la estrategia mencionada, durante mar'09 se realizaron las ventas del proyecto "Casa Magna" (torres de vivienda en Mendoza) en \$ 34.5 MM y de un macrolote del proyecto Tierralta en \$ 21 MM, ambas operaciones con márgenes importantes. Parte de los fondos se utilizaron en la adquisición de terrenos por 1.550 hectáreas en la provincia de San Juan en \$ 8.4 MM. Con posterioridad al cierre de mar'09, la compañía realizó determinadas operaciones a través del Fideicomiso Realty 1, que incluyeron la cancelación de los títulos de deuda del Fideicomiso, y el aporte de terrenos de los diferentes proyectos, con el fin de titularizar la participación en el fideicomiso para ampliar el financiamiento de los proyectos. A mar'09 la deuda consolidada era de \$69 MM e incluyó valores de deuda de fideicomisos inmobiliarios. La deuda bajo Euromayor era de \$ 35 MM. La deuda de largo plazo y en moneda extranjera corresponde principalmente al saldo de las ONs por US\$ 5.7 MM. Los servicios de deuda (capital e intereses) de las ONs para 2009 rondarían los US\$ 425 mil. El resultado positivo de mar'09 por \$ 9.8 MM producto de las operaciones mencionadas, le permitió a Euromayor salir del encuadramiento bajo el cual se requiere la reducción obligatoria de capital. No obstante, la estructura de capital de la compañía continúa debilitada. Euromayor se dedica al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, a través de su tenencia en diversas compañías/fideicomisos, conformando uno de los principales desarrolladores inmobiliarios del interior del país. Desde diciembre'08 el accionista mayoritario de Euromayor es Capcode S.A. (64.2% de participación), el cual adquirió al Grupo ECIPSA su tenencia accionaria. El informe correspondiente se encuentra disponible en el web-site de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar. Contactos Fernando Torres – Gabriela Catri: 054-011-5235-8100.