

Fitch baja a BB-(arg) los títulos vigentes de Euromayor

23 de diciembre de 2008

Fitch Argentina bajó a Categoría BB-(arg) desde 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). Además, asignó a las calificaciones Perspectiva Negativa. La baja de la calificación refleja la tendencia negativa de la generación de fondos de Euromayor que afectaría su capacidad de pago y su situación patrimonial. Ante la desaceleración en el mercado de desarrollos inmobiliarios que contrae la demanda por los proyectos de la compañía, se ven afectadas tanto las perspectivas de crecimiento de su generación de fondos que se mantiene negativa, como su estructura de capital. A esto se suma la reciente venta de la sociedad Construir S.A., la cual se esperaba que contribuya con un fuerte flujo de caja operativo en los próximos años. La calificación contempla la incertidumbre asociada a la capacidad de generación de fondos de Euromayor; capacidad que dependerá del éxito de los proyectos en desarrollo y del tiempo de maduración de los mismos. La perspectiva negativa refleja la tendencia desfavorable que muestra el negocio para el próximo año. La compañía se concentra en el desarrollo de proyectos de categoría para el segmento de alto poder adquisitivo (barrios privados, edificios de vivienda). Actualmente, la mayoría de los proyectos se encuentran en su etapa inicial y, debido al método de contabilización por avance de obra y a los gastos relacionados con el lanzamiento de los proyectos, la compañía registra resultados operativos negativos. El avance de los emprendimientos podría derivar en resultados positivos para Euromayor, aunque en el contexto actual de desaceleración de la demanda podrían demorarse. La compañía se encuentra redefiniendo su estrategia financiera con el fin de mejorar su estructura de capital y obtener fondos para impulsar sus desarrollos inmobiliarios y optimizar su flexibilidad financiera. Fitch evaluará el impacto de la estrategia y de las acciones a tomar bajo la misma, en el perfil crediticio de Euromayor. En el ejercicio finalizado a jul'07, la compañía mostró una mejora en su perfil de negocios. Esto ocurrió a partir de que Euromayor incorpora activos estratégicos relacionados con proyectos inmobiliarios del grupo ECIPSA. A esto se suma el ingreso de un accionista extranjero, J.E. Roberts Companies (JER), con aporte de fondos que le permitió a la compañía impulsar su estrategia de expansión. No obstante, recientemente la compañía vendió a su controlante Ecipsa Holding S.A. su participación en Construir S.A., compañía dedicada al desarrollo de planes de vivienda bajo la marca Natania; y en Desarrollos Mediterráneos S.A., dedicada a la comercialización de inmuebles. A sep'08 la deuda consolidada ascendió a \$57.5 MM e incluyó valores de deuda de fideicomisos inmobiliarios. La deuda bajo Euromayor era de \$ 24.5 MM (62% de largo plazo). La deuda de largo plazo y en moneda extranjera corresponde principalmente al saldo de las ONs registrado en US\$ 5 MM. Los servicios de deuda (capital e intereses) de las ONs para 2009 rondarían los US\$ 500 mil. Las importantes pérdidas acumuladas (\$50 MM) deterioraron el patrimonio de la compañía, y al insumir más del 50% del capital y de las reservas, la compañía debe realizar una reducción obligatoria del capital. El grupo se encuentra tomando las medidas necesarias para resolver esta situación. Euromayor se dedica al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, a través de su tenencia en diversas compañías/fideicomisos que forman parte del grupo ECIPSA, uno de los principales desarrolladores inmobiliarios del interior del país. Euromayor es controlada por ECIPSA Holding (51% de participación), el cual en 2007 se asoció con J.E. Robert Companies, una compañía de inversión norteamericana que ingresa como accionista de Euromayor con un 22.5% del capital. 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.