

# Fitch confirmó en BB(arg) los títulos vigentes de Euromayor

7 de noviembre de 2008

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). La calificación cuenta con Perspectiva Estable. 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. Actualmente, ante el deterioro del escenario económico, se prevé una desaceleración en el mercado de desarrollos inmobiliarios, que afectaría las perspectivas de crecimiento de la generación de fondos de la compañía. Desde el ejercicio anterior, la compañía muestra una mejora en su perfil de negocios. Esto ocurre 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 con aporte de fondos, que le permitió a la compañía impulsar su estrategia de expansión. Euromayor se encuentra desarrollando proyectos de categoría para el segmento de alto poder adquisitivo (barrios privados, edificios de vivienda) y, por otra parte, está expandiendo el desarrollo de viviendas para clase media bajo la marca Natania, a través de la cual prevé un importante crecimiento. Actualmente, la mayoría de los proyectos incorporados 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 los mismos podrían demorarse. La evolución de la demanda y de los precios está sujeto al ciclo del mercado de bienes raíces en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica local y con el desempeño de las economías regionales. En el corriente año, el aumento de la incertidumbre respecto de la economía, sumado al conflicto entre el Gobierno y el sector agrícola en el primer semestre, impactó tanto en la demanda como en el acceso al financiamiento para potenciar los desarrollos inmobiliarios. En jun'07 se produjo el ingreso de J.E. Roberts Companies (JER) como socio estratégico del grupo ECIPSA a través del aporte de US\$10 MM a Euromayor. La compañía busca obtener nuevos aportes de capital de ECIPSA y/o de otros accionistas. Esto es necesario para resolver la reducción obligatoria de capital que debería realizar en función de los resultados negativos acumulados. A jun'08 la deuda consolidada ascendió a US\$17.5 MM e incluyó valores de deuda de fideicomisos inmobiliarios. La deuda bajo Euromayor era de US\$ 7.2 MM (67% de largo plazo). A través de la compañía del grupo, South American Trust, obtuvo un préstamo con fianza de Euromayor por \$ 12 MM a 5 años de plazo para finalizar la construcción de la primera torre de un proyecto de edificios de vivienda en Mendoza (Casamagna). A su vez, ECIPSA Holding le otorgó un préstamo de US\$ 1 MM a la compañía. Estas operaciones se basan en la búsqueda de alternativas financieras para cubrir el capital de trabajo necesario para el avance de los proyectos y cumplir con compromisos asumidos. 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](http://www.fitchratings.com.ar). Contactos Fernando Torres – Gabriela Catri: 054-011-5235-8100.