

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

8 de mayo 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 de la compañía refleja la mejora en los negocios que se produjo durante el ejercicio anterior. 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 permite a Euromayor mejorar su flexibilidad financiera e impulsar su estrategia de expansión. En función de la estrategia del grupo, se observaron ciertas acciones positivas para la compañía que incluyeron: la cancelación de las ONs en pesos mediante aportes efectuados por ECIPSA, y la incorporación de participaciones en compañías/fideicomisos con activos que generarán flujos de fondos crecientes. Euromayor se encuentra desarrollando proyectos de alta 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. 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, 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 aún registra resultados operativos negativos. A medida que avancen estos emprendimientos se espera que Euromayor comience a registrar resultados positivos, ya que reflejarán la rentabilidad de los proyectos. En jun'07 se produce el ingreso de J.E. Roberts Companies (JER) como socio estratégico del grupo ECIPSA. JER realizó un aporte de US\$10 MM a Euromayor, y posee una opción para aportar US\$ 16.25 MM adicionales hasta junio'08. Euromayor muestra una mejora en su estructura de capital a partir de los aportes recibidos de ECIPSA y JER (US\$ 16 MM en los dos últimos años). A dic'07 redujo su posición de caja debido a mayores gastos que surgen de su nueva estructura de negocios y a los aportes para potenciar sus proyectos. La deuda consolidada ascendió a US\$ 14.6 MM e incluyó valores de deuda de fideicomisos inmobiliarios. La deuda bajo Euromayor era de US\$ 7.2 MM (75% de largo plazo). A partir de la incorporación de los proyectos inmobiliarios se observa un aumento significativo en el valor de los activos a partir del fuerte incremento de bienes de cambio, contrarrestado por los anticipos de clientes por pre-ventas de lotes y los pasivos por la compra de terrenos. 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 recientemente se asoció con J.E. Robert Companies, una compañía de inversión norteamericana que ingresa como accionista de Euromayor con un 22.5% del capital, a través de un aporte de US\$ 10 MM (se encuentra pendiente la emisión de acciones para la capitalización del aporte mencionado). 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 – Paola Briano: 054-011-5235-8100.