

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

7 de marzo 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 fuerte mejora en los negocios que se produjo durante el último ejercicio. Esto ocurre a partir de que Euromayor incorpora la totalidad de los activos relacionados con proyectos inmobiliarios del grupo ECIPSA. A esto se suma el ingreso de un accionista estratégico 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 para con Euromayor, se observaron ciertas acciones positivas 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. 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 éstos reflejarán la rentabilidad de los proyectos. La compañía cuenta con una vasta experiencia en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios y con un importante portafolio de proyectos en desarrollo. En jun'07 se produce el ingreso de J.E. Roberts Companies (JER) como socio estratégico del grupo ECIPSA. Se trata de una importante compañía de inversión y administración de desarrollos inmobiliarios en Estados Unidos, Europa y mercados emergentes. JER realizó un aporte de US\$10 MM a Euromayor, y posee una opción para aportar US\$ 16.25 MM adicionales hasta junio'08. La mayoría de los proyectos del grupo se realizan bajo fideicomisos financieros o participaciones en subsidiarias, y proveerán fondos a Euromayor a partir de la comisión que cobra como desarrollista y prestador de servicios, y de la distribución de los resultados positivos que generen los emprendimientos. El sostenimiento de la demanda y de los precios en el largo plazo 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. Euromayor muestra una mejora en su estructura de capital y un importante nivel de liquidez, a partir de los aportes recibidos durante el último ejercicio (US\$ 15 MM). A oct'07, la compañía contaba con un saldo de caja de US\$ 5 MM, mientras que el nivel de deuda era de US\$ 10 MM (80% de largo plazo). A partir de la incorporación de los proyectos inmobiliarios se observa un aumento significativo en el valor de los activos, el cual se evidencia principalmente en el incremento de los bienes de cambio a \$ 167 MM. Dicho incremento tiene como principal contrapartida el aumento de anticipos de clientes por pre-ventas de lotes (\$120 MM) 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. 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. Contactos Fernando Torres – Paola Briano: 054-011-5235-8100.