

Fitch subió a BB(arg) los títulos vigentes de Euromayor

5 de octubre de 2007

Fitch Argentina subió a la 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 suba de la calificación de Euromayor refleja la consolidación del cambio en su perfil de negocios a partir de la concentración bajo esta compañía de la totalidad de los activos relacionándose con proyectos inmobiliarios del grupo ECIPSA; a esto se le suma el ingreso de un socio 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, desde fines del año anterior 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 flujo de fondos crecientes. La calificación asignada también contempla la incertidumbre asociada a su generación de fondos / capacidad de pago, dado que la misma dependerá del éxito de los proyectos en desarrollo. Esto incluye el riesgo de que por inflación suban los costos durante la construcción, aunque el mismo se encuentra mitigado por las buenas perspectivas de precios para sus proyectos que le permitirían mantener a la compañía los márgenes de rentabilidad. El sostenimiento de la demanda en el largo plazo estará sujeto al ciclo del mercado de bienes raíces en Argentina, altamente correlacionado con la actividad económica local. Por otro lado, como parte de la estrategia de expansión de Euromayor, el 26/06/07 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, que en 2007 decide ingresar en Latinoamérica. JER realizó un aporte de US\$10 MM a Euromayor, que se capitalizará en el corto plazo, y le permitirá obtener alrededor de un 22.5% del capital de la compañía. A su vez, el nuevo accionista JER posee una opción para aumentar su capital a través del aporte de US\$ 16.25 MM adicionales. Estos fondos permiten a Euromayor presentar una sólida posición de liquidez que destinará a impulsar el desarrollo de los proyectos actuales y a nuevos proyectos. Entre los años 2005 y 2007 el grupo se mostró muy activo en el lanzamiento de nuevos proyectos destinados especialmente a sectores de medio y alto poder adquisitivo. Entre los proyectos en desarrollo se destacan cinco urbanizaciones/barrios privados en la provincia de Córdoba y dos complejos de edificios de viviendas en Córdoba y en Mendoza. A su vez, la compañía planea un fuerte incremento del desarrollo de planes de vivienda destinados a la clase media bajo la marca Natania, con la cual planea ingresar a otras provincias, incluida Buenos Aires. Durante el corriente ejercicio, la estructura de capital de la compañía mejoró sustancialmente a partir de la reducción de su deuda con el aporte realizado por ECIPSA por \$ 15.6 MM. Estas acciones derivaron en una sustancial mejora en la relación deuda/capitalización consolidada que evidencia Euromayor, la cual descendió al 49% a abril'07 respecto del 81% de julio'06. El ratio mencionado se reducirá significativamente a partir del aporte realizado por JER. A abril'07, la deuda de Euromayor se conforma principalmente por las ONs en dólares que registraron un valor actual de US\$ 5.2 MM. Estas ONs se encuentran estructuradas en el largo plazo, con una baja carga financiera, con vencimiento final en 2015 y cuotas de capital creciente. Euromayor se dedica al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, a través de su tenencia en diversas compañías/fideicomisos, los cuales forman parte del grupo ECIPSA (uno de los principales desarrolladores inmobiliarios del interior del país). Euromayor, que focaliza sus actividades principalmente en la provincia de Córdoba, es controlada por ECIPSA Holding (51% de participación). Recientemente, el grupo ECIPSA se asoció con J.E. Robert Companies, que ingresará 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 –

Paola Briano: 054-011-5235-8100.