

Fitch Argentina confirmó la Categoría C(arg) de los títulos de deuda de Euromayor SA de Inversiones

8 de agosto de 2005

Fitch Argentina confirmó Categoría C(arg) asignada a las Obligaciones Negociables (ONs) Serie I Clase Pesos por VN \$ 6.8 MM, ONs Serie I Clase Dólar por VN US\$ 3.2 MM, ONs Serie II Clase Pesos por VN \$ 4.4 MM, ONs Serie II Clase Dólar por VN US\$ 3.1 MM de Euromayor S.A. de Inversiones. La Categoría asignada refleja la incertidumbre asociada a la capacidad de pago de sus compromisos financieros, dado la débil y fluctuante generación de fondos de la Compañía. Los niveles de actividad de la misma y consecuentemente su flujo de fondos se han visto deteriorados en los últimos años, lo cual llevó a Euromayor a atravesar un proceso de reestructuración de su deuda financiera en el 2003, extendiendo los vencimientos de los títulos de deuda. Si bien la Compañía se encuentra al día con sus compromisos de deuda financiera, en línea con la débil generación de fondos con que cuenta la Compañía, los últimos tres vencimientos de deuda (capital y/o servicio de intereses) que tuvieron lugar luego de la renegociación de deuda con sus acreedores no han sido abonados en fecha. El último vencimiento de capital e intereses de títulos vigentes operó el 24/Abr/05, el cual fue abonado pasado los 30 días hábiles subsiguientes (6/Jun/05), conforme al plazo adicional establecido bajo los términos y condiciones de emisión de los títulos. El próximo vencimiento de capital e intereses opera el próximo 24/Oct/05. La venta de viviendas han sido uno de los negocios más afectados en los últimos años ante la inexistencia de acceso al crédito. Bajo este contexto, y dado que la Cía. contaba con una fuerte participación en el sector de recursos medios-bajos, los ingresos registraron una fuerte contracción durante 2003/04. Si bien se observaron signos de reactivación en la economía Argentina desde el 2003, los niveles de facturación del último Ejercicio 2004 (\$ 467 mil a Jul.04), registraron una cifra levemente superior a la registrada en el Ejercicio 2003. Si bien se registra un repunte en el nivel de ingresos durante los primeros nueve meses del Ejercicio 04/05 (Abr.05), en comparación a igual periodo del Ejercicio anterior (+54%), el EBITDA y los márgenes de retorno continúan siendo negativos. Teniendo en cuenta el flujo de efectivo consolidado, los fondos provenientes de operaciones registraron una suba de los \$ 243 mil a Abr.04 a \$ 1.7 MM a Abr.05, debido principalmente a financiación recibida de terceros. Desde fines del 2004, bajo la orbita de Euromayor quedaron únicamente los activos del Grupo localizados en la Ciudad de Córdoba, debido a la venta de las acciones de Construir S.A. A Abr.05 Euromayor tenía registrados lotes para la venta por un total de \$ 4.4 MM (35% de corto plazo). Los mismos comprenden los lotes del emprendimiento urbanístico Nuevo Urca, ubicado al noroeste de la ciudad de Córdoba. Los lotes vendidos de dicho desarrollo alcanzaron a las 34 unidades durante los nueve meses a Abr.05 vs. un lote vendido durante igual periodo anterior. A igual fecha, los anticipos de clientes alcanzaban los \$ 6.68 MM. Fitch Argentina, entiende que la generación de fondos futura de Euromayor es incierta, dado que se encuentra atada al éxito de los proyectos en cartera del Grupo al que pertenece. En este sentido Euromayor se encuentra analizando el relanzamiento de distintos emprendimientos y nuevas formas de comercialización e inversión, dirigidas a los nuevos tipos de demanda que surgieron luego de la devaluación, especialmente hacia otros niveles socio-económicos - segmento ABC1- en la Ciudad de Córdoba A Abr.05 la deuda financiera consolidada ascendía a los \$ 30.6 MM, el 89% con vencimientos que operaban en el largo plazo, y el 40% denominada en dólares (US\$ 4.2 MM). La deuda de Euromayor esta conformada principalmente por las ONs objeto de calificación. A Abr.05 Euromayor registraba \$ 828 mil en caja, banco e inversiones corrientes a nivel consolidado. Asimismo, tenía registrado un total de créditos de corto plazo (sin incluir créditos impositivos) por \$ 3.1 MM a nivel consolidado. Actualmente, Euromayor tiene pendiente de resolución una medida cautelar presentada en un Juzgado Federal de la ciudad de Córdoba en May.04, en la cual

la Compañía solicita la declaración de inconstitucional y de inaplicabilidad del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta por los Ejercicios 2002/03 Los montos vinculados a los mismos ascienden a \$ 586.978, los cuales se encuentran registrados como provisión en el pasivo corriente al 30/Abr/05. La medida presentada fue rechazada en primera instancia y se encuentra apelada y elevada a la Cámara Federal. En virtud de estos procedimientos judiciales en tramite, Euromayor no presentó las declaraciones juradas correspondientes a los Ejercicios 2002, 2003, y 2004 (este último, involucra un monto por \$ 345 mil). Por este motivo, con fecha 13/Abr/05 el Fisco Nacional (AFIP) dispuso el embargo general de todos los fondos y valores que tenía depositados Euromayor en cualquier entidad bancaria por hasta la suma de \$ 201.508, en concepto del impuesto mencionado correspondiente al Ejercicio 2002, mas sus intereses y costas. A la fecha del último balance publicado, la Compañía tenía embargados fondos por \$ 100 mil en cuentas bancarias. ***** Euromayor S.A de Inversiones, es una sociedad holding con presencia en actividades vinculas al desarrollos de emprendimientos inmobiliarios, a través de su tenencia en diversas Compañías, las cuales en su conjunto conforman el “Grupo ECIPSA” (uno de los primeros desarrolladores inmobiliarios del interior del país). La Cía. focaliza sus actividades principalmente en la provincia de Córdoba. Euromayor es controlada por ECIPSA Holding –72.49%-, el 27.51% restante cotiza en la Bolsa de Valores. El informe correspondiente se encuentra disponible en el web-site de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar
Contactos: Paola Briano – Dolores Teran (054-011-5235-8100)