

Fitch Argentina confirma la Categoría C(arg) de las Obligaciones Negociables de Euromayor SA de Inversiones

9 de junio 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 la Cía. a reestructurar su deuda financiera (Abr.03), 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. Las ventas de viviendas han sido uno de los negocios más afectados en los últimos años ante la inexistencia de acceso al crédito. En aquel contexto, y dado que la Cía. contaba con una fuerte participación en el sector de recursos medios-bajos, Euromayor presentó una fuerte disminución en sus ingresos. 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. Consecuentemente, Euromayor continúa registrando resultados operativos, EBITDA y resultados netos negativos. Esta tendencia negativa continuó presente durante el primer semestre del Ejercicio 04/05 (Ene.05). A partir de Sep.04, Euromayor posee activos únicamente en la Ciudad de Córdoba, debido a la venta de las acciones de Construir S.A. Fitch Argentina, entiende que la generación de fondos futura de la Cía. es incierta, dado que se encuentra atada al éxito de los proyectos en cartera. 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 Ene.05 Euromayor tenía registrados lotes para la venta un total de activos por \$ 4.5 MM (35% de corto plazo). Por su parte, los anticipos de clientes alcanzaban los \$ 5.2 MM. Las unidades vendidas durante los primeros seis meses del Ejercicio 2004/05 fueron de 20 vs. 1 unidad vendida durante igual periodo del Ejercicio anterior. A Ene.05 la relación Deudas Financieras/Capitalización alcanzaba a nivel consolidado el 94%, el índice más alto de los últimos seis años. La deuda financiera consolidada ascendía a igual fecha a los \$ 29 MM, el 93% con vencimientos que operaban en el largo plazo. La deuda estaba conformada principalmente por las ONs objeto de calificación. 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. Los montos abonados en concepto del cuarto servicio de intereses por el tramo en pesos fue de \$ 448.865 (sin incluir \$ 10.895 por mora), y el segundo pago de capital de los mismos por \$ 765.498. Por otra parte, se abonó el cuarto servicio de intereses del tramo en dólares, por un total de US\$ 68.283 (más US\$ 253.4 por mora). El próximo vencimiento de capital e intereses opera el próximo 24/Oct/05. ***** Euromayor S.A de Inversiones, es una sociedad holding con presencia en actividades vinculadas al desarrollo 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)