

Fitch Argentina confirma la calificación de los Titulo de Deuda de Euromayor SA de Inversiones

10 de junio de 2004

Fitch Argentina, Buenos Aires, 10 de junio de 2004: Fitch Argentina confirma la calificación de las ONs Serie I clase pesos por \$ 6.7 MM, ONs. Serie I Clase dólares por US\$ 3 MM, ONs. Serie II Clase pesos por \$ 4.4 MM y ONs. Serie II Clase dólares por US\$ 3 MM, en Categoría CCC (arg) y las ONs. Serie I por \$ 10 MM (saldo vigente \$127.000) en la Categoría D (arg) de Euromayor S.A. de Inversiones. Los niveles de actividad de la Cía. y consecuentemente su flujo de fondos se han visto deteriorados en los últimos años, afectando la capacidad de pago de Euromayor. Esto llevó a la reestructuración de parte de su deuda financiera (May.03), extendiendo los vencimientos de los títulos de deuda. Actualmente, Euromayor registra parte de su deuda financiera en pesos (ONs. por \$ 11.2 MM), y parte en dólares (ONs. por US\$ 6.2 MM), frente a una generación de fondos denominada totalmente en pesos. Las ventas de viviendas han sido uno de los negocios más afectados por la recesión 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 caída en sus ingresos desde el año 2000 -de \$ 13.7 MM al 07/00 a \$ 0.4 MM al 07/03-, la cual se acentuó aún mas durante el período Jul.02/Jul.03. Sin embargo, los signos de reactivación en la economía Argentina durante el 2003, le permitió repuntar los niveles de facturación (\$ 446 mil ene.03) en los primeros seis meses del presente ejercicio, siendo la cifra muy similar a la registrada durante el último ejercicio anual. No obstante, la Cía. continúa registrando niveles de EBITDA negativos. 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 distintos emprendimientos y nuevas formas de comercialización e inversión, que satisfagan las nuevos tipos de demanda que surgieron a partir de 2002. La Cía. esta llevando a cabo distintas alianzas estratégicas que permitan la realización de los proyectos en estudio. Hasta tanto no se desarrollen los nuevos proyectos, el principal flujo de fondos de la Cía. será el que perciba como dividendos de T&D (35% Euromayor) correspondiente a la venta del emprendimiento "Valle Escondido" (Prov. de Córdoba). Luego de la reestructuración de su deuda financiera, el 93% de la misma se registra en el largo plazo. La deuda financiera consolidada de Euromayor al 01/04 asciende a \$ 26.6 MM, correspondiendo principalmente a las obligaciones negociables objeto de calificación, con vencimiento final en abril 2010 y octubre de 2015. Conforme el nuevo cronograma de pago de las ONs., la Compañía efectuó en abr.04 el segundo pago de servicio de intereses de ambas series, y la primer cuota de amortización de la Serie en Pesos. Al 01/04 la Cía. registra \$ 541 mil en caja mas inversiones corrientes. Euromayor S.A de Inversiones, es una sociedad holding con presencia en actividades vinculas a la realización de emprendimientos y desarrollos inmobiliarios, a través de su tenencia en diversas Cías., las cuales en su conjunto conforman el "Grupo ECIPSA" -uno de los primeros desarrolladores inmobiliarios del interior del país-. La Cía. focalizó sus actividades principalmente en las provincias de Córdoba y San Juan. El 80% de los ingresos consolidados de Euromayor provienen de la venta de unidades (NPV) de Construir S.A. El principal accionista de Euromayor es ECIPSA Holding -99.97%-. El informe correspondiente se encuentra disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Carolina Iturralde – Dolores Teran (5411-4327-2444)