

Comunicado de Prensa

FELLER RATE CALIFICA EN “BBB” EL PROGRAMA DE EMISIONES DE DEUDA DE CINCO TRAMOS DE METRO COUNTRY CLUB S.A., POR UN MONTO TOTAL DEL ORDEN DE US\$ 38 MILLONES.

Contacto

Oscar Mejías / oscar.meijas@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0482
Hector Salcedo / hector.salcedo@feller-rate.cl / Fono: (809) 566-8320

Santo Domingo, República Dominicana – 15 de noviembre de 2006. Feller Rate ratificó en “BBB” con perspectivas “Estables” la solvencia de Metro Country Club S.A. Al mismo tiempo, se calificó en “BBB” el programa de emisión de deuda de 5 tramos, por un monto total del orden de US\$ 38 millones.

La calificación “BBB” asignada a la solvencia de Metro Country Club refleja la buena generación de caja de la compañía y su creciente nivel de coberturas financieras. Considera, asimismo, los riesgos asociados a la exposición cambiaria en los costos de construcción y la valorización de la deuda expresada en dólares americanos.

Metro Country Club administra y desarrolla un terreno de 350 acres en la zona de Juan Dolio, al este de Santo Domingo. Entre las instalaciones del complejo se cuentan: campo de golf, beach club, restaurantes, tiendas, 600 casas y apartamentos, en construcción por etapas.

El programa de emisión es por US\$ 38 millones, prepagables, divididos en cinco tramos, que serán colocados en función del avance de las ventas de los proyectos que Metro Country Club se encuentra ejecutando, con plazos de vencimiento de entre dos y tres años. El programa cuenta con una estructura financiera y garantías que constituyen reservas en una cuenta bancaria independiente, para el pago de capital e intereses de los distintos tramos de la emisión en la medida que se realizan ventas de apartamentos y se materializan los cobros de los mismos. Al mismo tiempo, se constituyen recursos para el financiamiento de las obras y cobertura de otros gastos operacionales, los que deben ser debidamente acreditados por expertos independientes ante el Administrador Extraordinario (Banco León) para la obtención de los recursos.

El tramo 1 contempla una emisión total de US\$ 12,8 millones a 3 años plazo, sin amortización de capital hasta su vencimiento. Los recursos obtenidos en la colocación del tramo 1 serán destinados al prepago de deuda financiera de corto plazo, lo que aumentará el plazo promedio de las obligaciones y debería disminuir el costo financiero de la deuda. Para el pago del capital e intereses de este tramo se constituyen reservas proporcionales de las ventas de apartamentos de los proyectos Costa del Sol II y Las Olas.

El tramo 2, por un monto de US\$ 2,7 millones a 2 años plazo, será colocado una vez que se materialice un 90% de las ventas de los apartamentos del proyecto Costa del Sol II, y los recursos de la colocación serán destinados a financiar parte de los costos de construcción del mismo proyecto.

El tramo 3, por un monto de US\$ 5,7 millones a 3 años plazo, será colocado una vez que se materialice un 90% de las ventas de los apartamentos del proyecto Las Olas, y los recursos obtenidos financiarán parte de la construcción del proyecto.

Los tramos 4 y 5, por un total de US\$ 17,4 millones, serán colocados una vez que se materialice la venta de un 68% de las unidades inmobiliarias del proyecto Marbella, que se encuentra en etapa preliminar de inicio de obras.

A septiembre de 2006, la compañía exhibe un endeudamiento superior al cierre de diciembre de 2005 (1,79 veces v/s 1,33 veces), lo que se explica por las obligaciones adquiridas para la construcción de los proyectos inmobiliarios. Sin embargo, existe como contrapartida un fuerte aumento de las ventas de la compañía y se observa una leve disminución del endeudamiento financiero y un incremento de la cobertura de gastos financieros, que pasó de 4,7 veces en diciembre de 2005 (descontados los ingresos financieros de una operación con relacionados) a 7 veces en septiembre de 2006.

Aunque la colocación total de la emisión podría aumentar el nivel de leverage de la compañía, los mecanismos de constitución de reservas en cuentas independientes según las ventas de los proyectos y el sistema de prepagos parciales en la medida que se constituyan los recursos en dichas cuentas optimizan el manejo financiero de la deuda. Además, la potencial colocación aumenta el plazo promedio de las obligaciones de la compañía, disminuye el costo financiero de las mismas y garantiza el financiamiento de las construcciones en marcha.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de la calificación son “Estables”, pues se estima que la compañía mantendrá buena generación operacional y, por ende, coberturas y razones de endeudamiento adecuadas a la calificación asignada.