

COMUNICADO DE PRENSA

FELLER RATE MANTUVO EN “BBB” LA CALIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA DE METRO COUNTRY CLUB, CONSIDERANDO LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE DICIEMBRE DE 2008.

Contacto

Oscar Mejías / oscar.mejias@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0482

Santo Domingo, República Dominicana – 9 de febrero de 2009. Feller Rate ratificó en “BBB/Estables” las clasificaciones de la solvencia y de la emisión de bonos de Metro Country Club S.A.

La calificación “BBB” asignada para Metro Country Club refleja su buena posición competitiva, altos niveles de venta y generación de flujos por cobranza. Asimismo, incorpora los riesgos asociados a la coyuntura económica mundial y una posible contracción de la demanda por inmuebles de lujo en República Dominicana.

Las cifras de los estados financieros de diciembre de 2007 y diciembre de 2008 no consideran en los ingresos las ventas de Cotuicar S.A., pues dada su exención tributaria, los auditores recomendaron reconocer el efecto patrimonial de esta inversión y no consolidar los estados financieros de ésta. Sin embargo, se incluye el efecto neto de los márgenes de Cotuicar mediante los beneficios en participación, que se agregan al flujo operacional de la compañía.

Los ingresos por venta del año 2008 fueron un 82% superior al año anterior, lo que se explica por las ventas y avance de obras del proyecto Costa Blanca, que ya tiene vendidos casi la totalidad de la villas y cerca de un 45% de los 206 apartamentos proyectados.

Las ventas generan flujos por anticipos y cuentas por cobrar que son pagadas por los clientes en la medida que avanzan los proyectos. Dada la coyuntura internacional y algunas incertidumbres locales por la situación de otros proyectos inmobiliarios turísticos de República Dominicana, la morosidad de las cuentas por cobrar superior a 90 días se ubicó sobre el 12% a diciembre, en comparación al 6%-8% que se observaba con anterioridad. Sin embargo, en el inicio del año 2009 se aprecia una mejora en la recaudación, que tiende a disminuir la morosidad total observada. Si la morosidad se mantuviera elevada o subiera, sería necesario revisar los efectos en la generación de caja y eventualmente se podrían requerir ajustes adicionales (provisiones).

A septiembre, los proyectos en proceso de venta y construcción son: Las Olas, que consta de 227 unidades; Marbella (Cotuicar), con 465 unidades; y Costa Blanca, con 258 unidades totales entre villas y apartamentos.

Indicadores Financieros Metro Country Club S.A.

	2005	2006	2007	2008
Ventas Totales	758.048.737	831.177.581	714.631.499	1.304.264.801
Crecimiento Ventas	-1,4%	9,6%	-14,0%	82,5%
Margen Operacional	28,8%	35,2%	1,0%	22,2%
Flujo Operacional	172.631.530	336.290.686	240.899.561	474.431.341
Margen Neto	23,2%	19,1%	10,1%	23,9%
Rentabilidad Patrimonial	24,8%	22,1%	9,6%	33,2%
Rentabilidad Activos	10,6%	5,2%	2,1%	5,1%
Activos	1.651.184.621	3.021.336.104	3.431.642.886	6.169.319.297
Pasivos	942.402.236	2.305.201.691	2.680.489.149	5.227.871.153
Pasivos Financieros	591.926.262	745.616.236	1.196.340.554	1.269.154.822
Patrimonio	708.782.385	716.134.413	751.153.737	941.448.144
Leverage	1,33	3,22	3,57	5,55
Leverage Financiero	0,84	1,04	1,59	1,35
Flujo Operacional/ Gastos Financieros	4,63	2,69	2,29	3,98
Pasivo Financiero/ Flujo Operacional	3,43	2,22	4,97	2,68

El margen operacional de 2008 mejoró considerablemente en comparación al año 2007, lo que se explica por la venta de las villas Fundadores de Costa Blanca, que tenían un bajo costo de terreno registrado. Si comparamos diciembre de 2008 con diciembre de 2006, la caída de los márgenes (22,2% en diciembre de 2008 v/s 35,2% a diciembre de 2006) se debe al inicio de proyectos con altos gastos iniciales y el incremento de los costos de construcción.

El aumento del resultado operacional explica el alza de las coberturas de gastos financieros y la disminución de la relación deuda financiera a flujo operacional. Por otra parte, la caída del leverage financiero se debe al incremento patrimonial por los positivos resultados del ejercicio.

El alza de pasivos totales es normal, dado el crecimiento de las ventas, que generan ingresos diferidos que se reconocen en la medida que avanza la construcción.

La emisión vigente (US\$ 11 millones), que sería reemplazada por una nueva emisión, ha cumplido oportunamente con sus compromisos y tiene cerca de US\$ 1,5 millones en cuentas de reserva para realizar pagos en marzo. Además, una parte considerable de la deuda vigente se trasladaría o tomaría una parte equivalente de la nueva emisión.

La nueva emisión (US\$ 16 millones) se retrasó como efecto de la coyuntura financiera internacional y local. Esta emisión, denominada en dólares a 4 años plazo, será destinada para el pago del saldo de capital de los tramos I y II de la emisión anterior, cubrir costos de la emisión y financiar la construcción de parte del proyecto Las Olas. Las emisiones contemplan que los flujos obtenidos son mantenidos en cuentas especiales del Banco León, que desembolsa recursos según el avance de las obras. Además, las ventas de apartamentos del proyecto Las Olas entran a una cuenta escrow, que administra recursos para mantener reservas de intereses, pagos de gastos, financiar capital de trabajo de Metro Country Club y fondear los recursos necesarios para el pago del capital adeudado.

Feller Rate continuará monitoreando la evolución de las ventas, que se podría afectar por la coyuntura, así como de las cobranzas de las ventas realizadas, que pudieran impactar la generación de flujos de la compañía, para que se mantengan en rangos que permitan un adecuado sustento para el repago de las obligaciones actuales o futuras de la compañía.