

COMUNICADO DE PRENSA

## FELLER RATE RATIFICA EN BBB LA CALIFICACIÓN DE SOLVENCIA Y EMISIÓN DE BONOS DE METRO COUNTRY CLUB, CONSIDERANDO LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE MARZO DE 2009.

### Contacto

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

**Santo Domingo, República Dominicana – 7 de mayo de 2009.** Feller Rate ratificó en “BBB/Perspectivas Estables”, la solvencia y la emisión de bonos de Metro Country Club S.A.

La calificación BBB asignada para Metro Country Club considera su buena posición competitiva, buenos indicadores de cobertura y adecuada generación de flujos por cobranza. Asimismo, considera los riesgos asociados a la coyuntura económica mundial que ya se reflejan en una disminución de las ventas de unidades proyectadas para el año 2009.

Los resultados de la compañía incorporan las ventas y resultados de Cotuicar S.A., mediante los beneficios en participación, pues los auditores recomendaron no consolidar los estados financieros de ésta.

Las ventas de unidades en el año 2009 se han visto afectadas por la crisis financiera global, que disminuyó el crecimiento y venta de los proyectos en cartera. Por otra parte, aunque el ritmo de ventas baje, la compañía podría aumentar sus ingresos totales y generar flujos dado que reconoce ingresos en la medida que avanza la construcción y genera flujos por la cobranza de las cuentas por cobrar de los clientes.

Pese a que podría aumentar la morosidad de las cuentas por cobrar, no se aprecian nuevas provisiones por cuentas incobrables. Feller Rate monitoreará la evolución de las cuentas por cobrar y su morosidad, pues de afectaría la generación de caja de la entidad.

Los proyectos en proceso de venta y construcción son: Las Olas que consta de 227 unidades; Marbella (Cotuicar), con 465 unidades; y Costa Blanca, en su primera fase, con 258 unidades entre villas y apartamentos.

Los estados financieros de marzo de 2009 no reflejan aún un deterioro por menores ventas o generación de flujos.

### Indicadores Financieros Metro Country Club S.A.

	2006	2007	2008	Marzo 2009
Ventas Totales	831.177.581	714.631.499	1.059.808.458	215.786.111
Crecimiento Ventas *	9,6%	-14,0%	48,3%	-18,6%
Margen Operacional	35,2%	1,0%	36,1%	44,8%
Flujo Operacional	336.290.686	240.899.561	676.214.067	136.140.456
Margen Neto	19,1%	10,1%	48,2%	42,0%
Rentabilidad Patrimonial *	22,1%	9,6%	37,5%	29,8%
Rentabilidad Activos *	5,2%	2,1%	6,3%	5,3%
Activos	3.021.336.104	3.431.642.886	6.687.452.979	6.823.397.932
Pasivos	2.305.201.691	2.680.489.149	5.563.481.547	5.608.913.748
Pasivos Financieros	745.616.236	1.196.340.554	1.271.163.691	1.381.893.967
Patrimonio	716.134.413	751.153.737	1.123.971.432	1.214.484.184
Leverage	3,22	3,57	4,95	4,62
Leverage Financiero	1,04	1,59	1,13	1,14
Flujo Operacional/ Gastos Financieros	2,69	2,29	5,66	4,15
Pasivo Financiero/ Flujo Operacional *	2,22	4,97	1,88	2,54

\*cifras a marzo de 2009 fueron anualizadas

El cambio en las cifras de diciembre de 2008 en relación a nuestro reporte de febrero de 2009 se explica por la emisión de los estados financieros auditados, que reemplazan los estados interinos que sustentaron el análisis anterior.

El margen operacional se mantiene alto, en la medida que se incluyen en los activos algunos de las inversiones que se realizaron en los proyectos que serán reconocidas como gastos en la medida que se avance en la venta y reconocimiento de ingresos y gastos asociados.

A marzo de 2009, las coberturas de gastos financieros disminuyeron levemente por los menores ingresos por venta. Por otra parte, el leverage financiero se mantiene en niveles similares a los registrados a fines del año 2008.

La compañía ha continuado el pago normal de la emisión vigente mediante el uso de los recursos de las cuentas de reserva dispuestas con ese objetivo. La deuda financiera vigente sería trasladada o tomaría una parte equivalente de la nueva emisión

La nueva emisión (US\$ 16 millones) esta pendiente de colocación para los próximos meses y es muy importante para el desarrollo del plan de inversiones de mediano y largo plazo de la compañía. Esta emisión, denominada en dólares a 4 años plazo, será destinada para el pago del saldo de capital del tramo I 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 así como de las cobranzas y cuentas de reserva que pudieran impactar la generación de flujos o los respaldos de las emisiones.