

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 SEPTIEMBRE DE 2009.

Contacto

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

Santo Domingo, República Dominicana – 14 de noviembre 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 posición competitiva en relación a proyectos similares y que aunque sus principales indicadores financieros reflejan un leve deterioro, se mantienen dentro de rangos aceptables para la clasificación BBB y, finalmente, así cumplir con el pago de sus obligaciones financieras.

La disminución de los ingresos y generación de caja de los proyectos responde a la situación financiera local e internacional, que han implicado menores rangos de venta en etapa de pre construcción y menores avances de construcción, generando un menor reconocimiento de ingresos y menores posibilidades de cobranza de los compromisos de clientes. Se estima que una vez que las perspectivas económicas mejoren, se impulsará la venta de apartamentos y propiedades terminadas, lo que disminuye el riesgo de construcción para los nuevos compradores y mejora los márgenes en relación a pre-venta.

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.

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.

Indicadores Financieros Metro Country Club S.A.

	2006	2007	2008	Sep. 2009
Ventas Totales	831.177.581	714.631.499	1.374.777.014	475.317.424
Margen Operacional	35,2%	1,0%	22,2%	18,2%
Flujo Operacional	336.290.686	240.899.561	531.636.551	254.480.112
Margen Neto	19,1%	10,1%	27,5%	27,6%
Rentabilidad Patrimonial *	22,1%	9,6%	33,3%	14,9%
Rentabilidad Activos *	5,2%	2,1%	5,9%	2,7%
Activos	3.021.336.104	3.431.642.886	6.365.001.311	6.543.036.434
Pasivos	2.305.201.691	2.680.489.149	5.229.944.843	4.274.682.117
Pasivos Financieros	745.616.236	1.196.340.554	1.287.481.452	1.326.930.521
Patrimonio	716.134.413	751.153.737	1.135.056.468	1.175.798.757
Leverage	3,2	3,6	4,6	3,6
Leverage Financiero	1,0	1,6	1,1	1,1
Flujo Operacional/ Gastos Financieros	2,7	2,3	4,5	2,9
Pasivo Financiero/ Flujo Operacional *	2,2	5,0	2,4	3,9

*cifras a septiembre de 2009 fueron anualizadas

Pese a la fuerte disminución de ingresos y la menor recaudación de cuentas por cobrar, no se aprecia un deterioro equivalente de las coberturas financieras o un aumento del leverage. Esto responde a una política conservadora de desarrollo, en la medida que existan recursos disponibles. Sin embargo, se requiere financiamiento para reactivar la construcción para reconocer ingresos por unidades ya vendidas y reiniciar la cobranza. Además, la administración de Metro Country Club aprecia interés de los compradores por unidades terminadas, lo que refuerza el concepto de acelerar el proceso de construcción.

Tanto los márgenes como los indicadores de cobertura nos señalan que la compañía mantiene aún una capacidad de pago suficiente de sus obligaciones. En la medida que las ventas se reactiven se debería apreciar una mejora en los indicadores o, en caso contrario, un deterioro de los mismos.

A septiembre de 2009, se encontraban colocados US\$ 14 millones de la nueva emisión (US\$ 16 millones). También existen prestamos bancarios con Banco Reservas (US\$ 20 millones) para el financiamiento del proyecto Costa Blanca.

La emisión de deuda pública sería pagada en el corto plazo con un financiamiento externo que utilizaría la misma estructura de garantías, a tres años plazo y que entregaría recursos totales por US\$ 35 millones. Este financiamiento entregaría recursos suficientes para el prepago y materializar la construcción de parte considerable de los proyectos en marcha, disminuyendo costos y permitiendo mejorar los márgenes proyectados para el próximo ejercicio.

Feller Rate monitoreará la evolución de las ventas, condiciones definitivas del nuevo financiamiento y variación del endeudamiento de la compañía para que se mantengan dentro de rangos aceptables a las calificaciones asignadas.