

COMUNICADO DE PRENSA

FELLER RATE RATIFICA EN BBB LA SOLVENCIA Y LA NUEVA EMISIÓN DE BONOS DE METRO COUNTRY CLUB S.A., CONSIDERANDO LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE DICIEMBRE DE 2009.

Contacto

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

Santo Domingo, República Dominicana– 28 de abril 2010. Feller Rate ratificó en “BBB/Estables” la solvencia y la clasifico en BBB la nueva emisión de bonos que colocará Metro Country Club S.A.

La calificación BBB asignada a la solvencia y nueva emisión de bonos de Metro Country Club (MCC) se sustenta la buena posición competitiva de la compañía, con precios crecientes de los proyectos en cartera y menor desarrollo de competidores. Considera también, la volatilidad de los márgenes y el menor ritmo de ventas, que puede afectar la generación operacional de corto plazo, lo que es compensado parcialmente por un aumento en los plazos de las obligaciones y una mejor posición global de liquidez corriente.

MCC desarrolla y opera varios proyectos turísticos inmobiliarios en la zona de Juan Dolio, al este de Santo Domingo. Los proyectos de MCC se encuentran acogidos a los beneficios tributarios de la Ley 158-01.

Los ingresos de la compañía provienen principalmente de la venta de propiedades (solares y apartamentos) de los proyectos que desarrolla. En menor medida existen ingresos por operaciones hoteleras y por gestión y servicios entregados a los residentes y visitantes, los que han crecido en la medida que aumenta la venta y ocupación de los proyectos.

Históricamente, MCC tenía una alta generación operacional, dada por la preventa de sus proyectos y la cobranza en etapa de construcción. Sin embargo, luego de la coyuntura financiera de los años 2008 y 2009, los compradores privilegiaron la adquisición de propiedades terminadas, sin riesgo de construcción o desarrollo del gestor inmobiliario. De esta forma, se apreció una disminución de las ventas y una caída de los márgenes por los mayores costos de construcción que tenían un menor ingreso proporcional a reconocer.

Principales cifras e indicadores consolidados

Cifras en millones de \$RD

	2005	2006	2007	2008	2009
Ingresos Totales	758.049	831.178	714.631	1.175.407	938.518
Margen Operacional	28,8%	35,2%	1,0%	25,9%	20,1%
Flujo Operacional (1)	172.632	336.291	240.900	531.636	288.189
Margen Neto	23,2%	19,1%	10,1%	32,2%	14,2%
Rentabilidad Patrimonial	24,8%	22,1%	9,6%	33,3%	11,9%
Rentabilidad Activos	10,6%	5,2%	2,1%	5,9%	2,4%
Activos	1.651.185	3.021.336	3.431.643	6.370.458	7.252.561
Pasivos	942.402	2.305.202	2.680.489	5.233.854	5.756.200
Pasivos Financieros	591.926	745.616	1.196.341	1.287.481	2.053.518
Patrimonio	708.782	716.134	751.154	1.136.604	1.496.361
Leverage (2)	1,3	3,2	3,6	4,6	3,8
Leverage Financiero	0,8	1,0	1,6	1,1	1,4
Flujo Op./ Gastos Financieros	4,6	2,7	2,3	4,5	2,7
Pasivo Financiero/ Flujo Op.	3,4	2,2	5,0	2,4	5,3
Liquidez Corriente	1,2	1,6	1,4	1,2	3,0
Test ácido	0,9	1,0	0,9	0,7	1,6

(1) Beneficio antes de impuestos más depreciación, gastos financieros e ingresos o pérdidas en participación

(2) Incluye interés minoritario

Actualmente, la compañía cuenta en su cartera con los proyectos Las Olas, Marbella y Costa Blanca, orientados a apartamentos y Costa Blanca Fundadores, orientados a villas. El nivel de venta total de las unidades estimadas de los proyectos alcanzaba un 55% al cierre de diciembre de 2009, mientras que existen cuentas por cobrar por cerca de US\$ 110 millones (directos o en empresas relacionadas), que ingresarán al flujo operacional en la medida que se avance en la construcción y se entreguen las propiedades.

La plusvalía del metro cuadrado, dado el entorno regulatorio en República Dominicana, disminuye la morosidad e incobrabilidad potencial de las cuentas por cobrar de Metro Country Club. Por otra parte, la salida o menor ritmo de construcción de competidores, así como la decisión estratégica de la compañía de sustentar las inversiones, ha resultado en precios estables o crecientes, pese a la menor demanda observada en el año 2009.

A diciembre de 2009, la compañía prepagó otra emisión de bonos mediante un crédito por US\$ 25 millones a 30 meses con AIC Caribbean Fund. Este crédito aumentó el plazo promedio de las obligaciones, disminuyendo la presión sobre la liquidez, entregó recursos para avanzar en la construcción de Las Olas y mejoró la flexibilidad financiera al liberar las garantías entregadas para la emisión.

La menor generación operacional del año 2009, resulta en una caída de los indicadores de cobertura, que se mantienen dentro de un rango ajustado para enfrentar escenarios de restricción operativa.

La nueva emisión de US\$ 25 millones será destinada a la compra de terrenos y financiar las obras de infraestructura para habilitarlos y comercializarlos.

La estructura mantiene cuentas escrow para recibir la colocación y los pagos de las ventas de las extensiones del proyecto Costa Blanca, que garantiza la emisión. Existen cuentas de reserva y resguardos variados para proteger a los inversionistas.

La emisión aumentará el leverage financiero, aunque el efecto neto sobre coberturas dependerá de la tasa de colocación y de la evolución de los márgenes.