

Fecha de Publicación: 5 de abril de 2006

México—Comunicado de Prensa

Standard & Poor's baja calificaciones de Demet; perspectiva negativa

Contactos: José Coballasi, México, (52) 55-5081-4414, jose_coballasi@standardandpoors.com; Raúl Márquez, México, (52) 55-5081-4437; raul_marquez@standardandpoors.com

Acción:
Baja de Calificaciones

Calificaciones Riesgo
Creditorio
Escala Nacional (CaVal)
Largo Plazo
Actual
mxBB+

Anterior
mxBBB-

Emisiones Deuda
Actual
mxBB+

Anterior
mxBBB-

Perspectiva:
Negativa

México, D.F., 5 de abril de 2006.- Standard & Poor's bajó hoy la calificación de riesgo crediticio de largo plazo en escala nacional –CaVal– de Desarrolladora Metropolitana S.A. de C.V. (Demet) a 'mxBB+' de 'mxBBB-'. Asimismo, Standard & Poor's también bajó la calificación en escala nacional de las emisiones de deuda de largo plazo de Demet (DESAMET 04-2, DESAMET 05, DESAMET 05-2, DESAMET 05-3, DESAMET 05-4, DESAMET 05-5, DESAMET 05-6, DESAMET 05-7, DESAMET, 06) a 'mxBB+' de 'mxBBB-'. La perspectiva es negativa.

La baja de las calificaciones se da después de una evaluación de Standard & Poor's sobre el plan financiero de largo plazo de la empresa. En nuestra opinión dicho plan financiero aún depende en gran medida del acceso de Demet al mercado de capitales. La ausencia de una reducción significativa en la deuda corporativa dentro del plan financiero, continuará limitando la capacidad de la empresa para incrementar su generación de flujo de operación, por lo que seguirá dependiendo también de la voluntad de sus accionistas para apoyar su liquidez. La acción de calificación contempla que la empresa recibirá una nueva aportación de capital durante este año, la cual le ayudará a cubrir el vencimiento de deuda en junio por \$60 millones de pesos.

Las calificaciones asignadas a Demet reflejan la debilidad de su liquidez y de sus principales indicadores financieros, así como su elevado monto de cuentas por cobrar. Las calificaciones consideran que la empresa depende en gran medida de su acceso al mercado de capitales doméstico y de la voluntad de sus accionistas de aportar capital para apoyar su liquidez, misma que ha sido evidente en las aportaciones realizadas durante los últimos años. Asimismo, reflejan la dependencia de la compañía de los organismos públicos de vivienda en el otorgamiento de hipotecas, la fuerte competencia y los altos requerimientos de capital de trabajo, así como los elevados costos de financiamiento y la estacionalidad inherentes a la industria de la vivienda en México. Las calificaciones también consideran la participación de Demet en el mercado de vivienda de interés social y media en la ciudad de México, así como la mejora en la mezcla de producto del grupo, derivada de su creciente participación en los programas de FOVISSTE.

Los indicadores financieros de Demet reflejan su débil perfil financiero derivado de un apalancamiento alto y de una mínima generación de flujo de efectivo de operación. El deterioro de dichos indicadores durante 2005 refleja la reducción en los objetivos de titulación de la empresa durante el año. Para los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2005, la empresa reportó razones de cobertura de intereses por EBITDA y deuda total/EBITDA de 0.4x y 13.9x, respectivamente.

La estrategia de negocios de Demet plantea modestos objetivos de titulación (alrededor de 2,500 unidades durante 2006) e ingresos con respecto a otros participantes de la industria. Sin embargo, consideramos que los objetivos planteados representan un plan ambicioso con respecto a las 2,000 titulaciones de 2005. El cumplimiento de la meta de titulación debería permitir a la empresa generar un flujo de operación superior a los \$100 millones de pesos, recursos que podrían fortalecer su liquidez y desempeño financiero.

El inventario de obra en proceso y vivienda terminada de Demet era de alrededor de 4,000 viviendas a finales de 2004, cifra que se ubicó por encima de los estimados originales de Standard & Poor's y que se refleja en una elevada cuenta por cobrar (misma que el auditor externo consideró como vigente y cobrable). El monto de las cuentas por cobrar con respecto a los ingresos y cobranza del grupo, así como la clasificación de una suma considerable como activo de largo plazo, también representan un factor de riesgo adicional, ya que un ajuste a dicho monto (alrededor de \$4,000 millones de pesos al 31 de diciembre de 2005) podría derivar en pérdidas importantes para la empresa y en la subordinación de su deuda quirografaria de acuerdo con nuestros criterios.

Liquidez

La liquidez de Demet continúa siendo débil como lo indica su posición de efectivo de \$5 millones de pesos al cierre de 2005. Durante el primer trimestre del 2006, DeMet llevó a cabo la colocación de Certificados Bursátiles por \$163.5 millones a un plazo de 14 meses. Los recursos obtenidos de dicha colocación fueron depositados en un fideicomiso para hacer frente a los vencimientos de deuda bursátil de la primera mitad del año. Para la segunda mitad del 2006, la empresa enfrenta vencimientos de deuda bursátil por \$65 millones de pesos. El plan financiero de la empresa indica que durante el resto de 2006, pretende realizar emisiones de largo plazo por alrededor de \$55 millones de pesos y que recibirá una nueva aportación de capital para reducir su deuda bursátil en \$50 millones de pesos, particularmente para cubrir el vencimiento de \$60 millones de pesos en junio, que esta parcialmente cubierto por los recursos de la colocación mas reciente. Demet también ha indicado que pretende realizar emisiones de largo plazo durante el resto del año para refinanciar sus vencimientos de deuda del 2007, que suman \$831 millones de pesos.

Perspectiva

Negativa. La perspectiva negativa refleja nuestra preocupación respecto de la dependencia de Demet de sus esfuerzos de refinanciamiento para cumplir con los vencimientos de su deuda. Una mayor debilidad en su desempeño financiero y liquidez conduciría a una acción de calificación negativa. El cumplimiento de los objetivos de titulación y generación de flujo de la empresa, así como la evolución favorable en sus planes de refinanciamiento, podrían resultar en el cambio de la perspectiva a estable.

Publicado por Standard & Poor's, una División de The McGraw-Hill Companies, Inc. Oficinas Corporativas: 1221 Avenue of the Americas, Nueva York, NY 10020. Oficinas Editoriales: 55 Water Street, Nueva York, NY 10041. Suscripciones: (1) 212-438-7280. Copyright 2006, por The McGraw-Hill Companies, Inc. Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integridad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información. Las calificaciones son opiniones, no declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno.

Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación. Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.