

Fitch Mejora Calificación de Riesgo Nacional de Mantex, S.A. (MANTEX) hasta A+(ven)

Mayo 18, 2011

Fitch Ratings-Caracas - 18 de Mayo de 2011: Fitch mejora la calificación de riesgo nacional de Mantex, S.A. (MANTEX) hasta A+(ven) desde A(ven) para el largo plazo. La acción de mejora de la calificación se encuentra soportada en el fortalecimiento del perfil crediticio de la empresa a pesar de un entorno económico adverso, lo cual se ve reflejado en una mayor generación de flujo de caja operativo, la rentabilización del negocio y la reducción de sus niveles de endeudamiento, permitiéndole a su vez fortalecer la base de activos productivos. Igualmente, las calificaciones incorporan la susceptibilidad de las actividades de la empresa ante cambios en la actividad económica que puedan afectar la capacidad de pago de los establecimientos comerciales arrendados por la empresa. Las calificaciones pudieran incrementarse ante una mejora de los indicadores de apalancamiento asociado al aumento en el nivel de ingresos de la empresa en un contexto de elevados márgenes EBITDA. Por su parte, las calificaciones pudieran resultar afectadas ante un deterioro de la capacidad de generación de flujo de caja operativo, producto de un entorno recesivo que impacte los niveles de ocupación de los centros comerciales.

Una lista completa de las acciones de calificación de MANTEX se muestra a continuación:

--Calificación Nacional de Corto Plazo ratificada en 'F-1(ven)'.

--Calificación Nacional de Obligaciones Quirografarias OQ 2007-I hasta por Bs. 50 millones ratificada en el nivel "A3" (*), equivalente a la categoría 'A+(ven)'.

Las calificaciones asignadas reflejan el sólido perfil crediticio de MANTEX, en medio de un entorno económico adverso. Dicho perfil se ha visto favorecido por el crecimiento sostenido del EBITDA, la disminución de la deuda financiera y un adecuado perfil de su vencimiento, lo que se ha reflejado en menores niveles de apalancamiento y una adecuada liquidez. A diciembre de 2010, la relación de deuda ajustada a EBITDA se ubicó en 0,7 veces. Por su parte, el EBITDA cubre 3,1 veces el servicio de la deuda.

La mayor generación de flujo de caja operativo de la empresa durante 2010 se vio favorecida por la entrada en operación de nuevos espacios comerciales del Centro Comercial Metrópolis Valencia, lo que potenció el crecimiento de los ingresos y del EBITDA. Por su parte, el actual modelo de negocios de la empresa, caracterizado por mantener una elevada proporción de arrendamientos bajo la modalidad de canon fijo y una eficiente gestión de cobranzas, le ha otorgado mayor estabilidad a los ingresos de la compañía. La mayor generación de caja le permitió a la empresa adquirir en marzo de 2011 el 60% del Centro Comercial Metrosol, ubicado en la ciudad de Maracaibo, lo cual le permitirá potenciar su base de activos productivos y lograr una mayor diversificación geográfica de sus ingresos. MANTEX ha mantenido una sólida posición de mercado en su área de operación, a través de sus dos centros comerciales ubicados en las ciudades de Valencia y Barquisimeto, los cuales mantienen un nivel de ocupación promedio del 99%.

Las calificaciones consideran el impacto del menor nivel de actividad del sector comercial sobre el flujo de visitantes a los centros comerciales y el consumo dentro los mismos, el cual ha resultado parcialmente mitigado por el hecho de operar principalmente bajo el esquema de canon fijo. No obstante, ante un entorno recesivo más profundo podría evidenciarse un incremento en los niveles de desocupación del portafolio de inmuebles y/o una mayor rotación de la cartera de locatarios, lo cual pudiera afectar la generación de flujo de caja de la empresa.

(*) La calificación de riesgo nacional asignada a la emisión de deuda sigue la escala de riesgo definida por la Superintendencia Nacional de Valores de Venezuela, de acuerdo con las normas de calificación de títulos de deuda.

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchvenezuela.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.

FitchRatings

Contactos:

José Luis Rivas (Analista Principal)

Director Asociado

+ 58-212-286-3232

Fitch Venezuela, Sociedad Calificadora de Riesgo, S.A.

Ave. Fco. De Miranda, Edif. Mene Grande II, Ofic. 23,

Caracas, Venezuela

Julio Ugueto (Analista Secundario)

Director Asociado

+ 58-212-286-3844

Relación con los medios: Tamar D'Santiago, Teléfono: +58-212-286-3356, email: thamar.desantiago@fitchratings.com.

Para mayor información visite 'www.fitchvenezuela.com' y 'www.fitchratings.com'.

Criterios Aplicados y Reportes Relacionados:

--'Corporate Rating Methodology' Agosto 16, 2010.

--'National Ratings Criteria' Enero 19, 2011.

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchvenezuela.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.