

Fitch mantiene calificación de riesgo nacional a emisión de Obligaciones Quirografarias de Mantex, S.A. (MANTEX)

17 de febrero de 2009

Caracas 17 de febrero de 2009: FITCH mantiene calificación de riesgo nacional a la emisión de Obligaciones Quirografarias 2007-I hasta por un monto de 50 millones de bolívares fuerte (50.000 millones de bolívares) de la empresa Mantex, S.A. (MANTEX) en el nivel "A3"* , equivalente a la categoría A(ven) de acuerdo con la escala estandarizada utilizada por Fitch para calificaciones de riesgo nacionales de largo plazo. Asimismo, se ratificó la calificación de emisor a corto plazo en el nivel F-1(ven). Las calificaciones asignadas se encuentran soportadas por su sólido posicionamiento de mercado, la experiencia de la gerencia y su apalancamiento satisfactorio. Igualmente, las calificaciones incorporan la susceptibilidad de las actividades de la empresa ante cambios en la actividad económica, así como, el incremento previsto de sus inversiones a corto plazo.

MANTEX ha mantenido una sólida posición de mercado en su área de operación, a través de sus dos centros comerciales en las ciudades de Valencia y Barquisimeto. De acuerdo con un estudio independiente realizado en septiembre del año 2008, tanto el centro comercial Metrópolis Valencia como el Metrópolis Barquisimeto, mantienen la mayor preferencia dentro de los visitantes de centros comerciales en su área de influencia. Asimismo debe destacarse, que a la fecha ambos centros comerciales mantienen un elevado nivel de ocupación, ubicado en promedio en cerca del 99%.

Por su parte, el flujo de visitantes a los centros comerciales y el consumo dentro los mismos está altamente correlacionado con el nivel de actividad económica. No obstante, este riesgo es parcialmente mitigado por el hecho que la mayoría de los arrendamientos de la empresa operan bajo el esquema de canon fijo, destacando que en este caso, el mayor impacto se registraría a nivel de la capacidad de pago de los arrendatarios.

A septiembre del año 2008, sobre una base anualizada, MANTEX registra un satisfactorio nivel de apalancamiento e ingresos financieros netos positivos, aún cuando, para el referido período los niveles de EBITDA se vieron reducidos por la disminución de ventas no recurrentes de locales relacionadas con el financiamiento de la construcción de Metrópolis Barquisimeto. A septiembre 2008, la relación de deuda total ajustada a EBITDA se ubicó en 2,6 veces, valor considerado satisfactorio dado el adecuado perfil de vencimiento de su deuda financiera.

La empresa inició a finales del año 2008, la ampliación del centro comercial Metrópolis Valencia, con una inversión cercana a los 30 millones de bolívares fuerte, a ser ejecutado en su mayoría en el año 2009, siendo que en un escenario de margen EBITDA conservador, los indicadores de apalancamiento y cobertura se ubicarían en niveles acordes con la calificación asignada.

Las calificaciones asignadas pudieran incrementarse de registrarse 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 podrían reducirse de registrarse un importante disminución en los niveles de ventas en los centros comerciales de la empresa que deteriore la capacidad de generación de flujo de caja de MANTEX.

La empresa Mantex, S.A. (MANTEX) fue fundada en el año 1951 dedicándose inicialmente a la elaboración de productos químicos y textiles. Desde mediados de los años 90 la empresa opera en el sector inmobiliario comercial, destacando como activos principales dos centros comerciales ubicados en las ciudades de Valencia y Barquisimeto.

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

Para mayor información ver: <http://www.fitchvenezuela.com>

Contactos:

Hilario Ramirez
(58 212) 286-3844

hilario.ramirez@fitchratings.com

Jorge Yanes
(58 212) 286-3232

jorge.yanes@fitchratings.com