Feller.Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

DESARROLLOS SOL S.A.

INFORME TRIMESTRAL
OCTUBRE 2015

	Julio 2015	Octubre 2015
Solvencia	AA	AA
Perspectivas	Estables	Estables

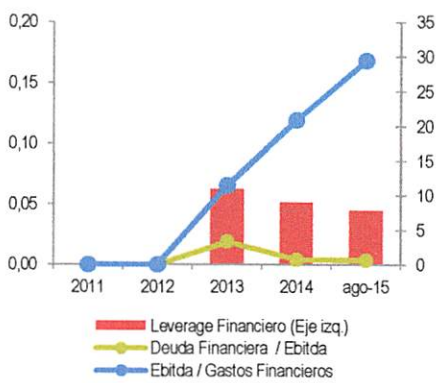
* Detalle de calificaciones en Anexo

Indicadores Relevantes

	2013	2014	Ago.-15
Margen operacional	-1,4%	10,0%	10,8%
Margen Ebitda	4,3%	14,9%	15,5%
Endeudamiento total	0,3	0,3	0,3
Endeudamiento financiero	0,1	0,1	0,0
Endeudamiento financiero neto	0,0	0,0	0,0
Ebitda / Gastos financieros	11,5	20,9	29,4
Deuda financiera / Ebitda	3,3	0,8	0,6
Deuda financiera neta / Ebitda	2,0	0,3	0,1
Liquidez corriente	0,6	0,5	1,9

(*) Estados financieros interinos con indicadores anualizados donde corresponda.

Evolución endeudamiento e indicadores de solvencia



Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
14/10/2015 12:30 PM r.graciano
42512

Fundamentos

Feller Rate ratificó en "AA" la calificación de la solvencia y los bonos corporativos (1ª emisión de US$100 millones (o equivalente en pesos dominicanos) de Desarrollos Sol S.A. Las perspectivas de la calificación son *Estables*.

La calificación responde a su total nivel de integración con Meliá Hotels International S.A. (Grupo Meliá - MHI), compañía que ha logrado mejorar en el último tiempo su perfil financiero gracias al robustecimiento de su posición de liquidez. Esto, a través de la consolidación de una política conservadora de caja por parte del controlador y a la exitosa restructuración de sus obligaciones financieras en el largo plazo. Asimismo, incorpora la expectativa de mejoras consistentes en sus principales métricas crediticias, las cuales se deberían mantener en los próximos años alineadas con un mejor nivel de riesgo en términos relativos. La clasificación también considera Desarrollos Sol, con una posición de negocios como sociedad operativa, con una importante posición competitiva y conocimiento de la industria. En contrapartida, la calificación toma en cuenta su concentración en un único activo operacional, su participación en una industria competitiva y expuesta a los ciclos económicos, y el nuevo apalancamiento.

Dado el fuerte crecimiento experimentado en el periodo pre crisis, MHI desarrolló parte de sus proyectos con una importante porción de deuda. Esto impactó el perfil financiero, promediando indicadores Deuda Financiera/Ebitda, Deuda Financiera aj/Ebitdar y Ebitda/Gastos financieros valores de 6,7x, 7,2x y 2,3x, respectivamente. Sin embargo, durante el 2014, la compañía ha consolidado una mejora en su perfil financiero. De esta forma, MHI ha mantenido una caja mínima que ha permitido cubrir sus vencimientos de corto plazo holgadamente, mitigando los riesgos ligados al refinanciamiento. Además, la posición de liquidez se ha fortalecido gracias al refinanciamiento de pasivos a tasas menores, el importante acceso al mercado demostrado y ante la conversión de bonos convertibles fondeados con acciones en autocartera y aumento de capital. Además, los fondos obtenidos a través de las operaciones de venta de activos que se encuentran en desarrollo se están destinando al prepago de deuda financiera. Feller Rate espera se mantenga el crecimiento en ingresos y REVPAR para los próximos periodos, dada la recuperación paulatina exhibida últimamente en España, el fuerte crecimiento en América, una mayor segmentación a mercados más inelásticos a variaciones en el precio, el desarrollo de sus canales propios de venta y la eficiencia en gasto. Con todo, se espera que MHI mantenga indicadores de Deuda Financiera neta aj/Ebitdar en torno a 4,0x a partir de 2015.

Desarrollos Sol S.A. es propietaria del Hotel Meliá Caribe Tropical ubicado en la zona de Bávaro. Recientemente la compañía firmó un nuevo contrato adicional de comercialización con Bedbank Trading S.A. (propiedad 100% de MHI). Este contrato de largo plazo, con pago por fee fijo por habitación, le permite diversificar su fuente de ingresos a través de ventas más dirigidas al mercado europeo. Cabe destacar que la compañía mantiene también sus ingresos ligados a Dominican MKT & Services. Con todo, el riesgo del nuevo comercializador es el mismo que el del grupo Meliá, no afectando la calificación. Desde 2013, la compañía ha contraído nueva deuda para financiar las obras de reformas dentro del hotel. Producto de lo anterior, los parámetros Deuda Financiera/Ebitda y Ebitda/Gastos financieros alcanzaron las 0,6x y 29,4x respectivamente, a agosto de 2015. Se espere aumento en el endeudamiento a través de la nueva emisión de bonos corporativos. No obstante, este factor está considerado en la calificación.

Perspectivas: Estables

Estas consideran la expectativa del mantenimiento del perfil de negocios tanto de Desarrollos Sol como de MHI. Asimismo, considera la estrategia de desapalancamiento del Grupo y la nueva emisión a nivel local garantizada por MHI. Feller Rate espera que en el caso de que haya eventuales déficit de caja de Desarrollos Sol S.A. MHI brinde un adecuado soporte en caso de necesitarlo

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Filial operativa con alto grado de integración y respaldo explícito del Grupo Meliá.
- Importante conocimiento dentro de la industria.
- Turismo con importantes fundamentos de crecimiento en el país.
- Nueva emisión garantizada por MHI.

Riesgos

- Concentración de un único activo operacional.
- Exposición de flujos al ciclo económico.
- Riesgo de catástrofes naturales.
- Industria altamente competitiva.
- Tesorería centralizada y nueva deuda financiera que apalanca a la sociedad.

Analista: Nicolás Martorell
nicolas.martorell@feller-rate.cl
(562) 2757-0496

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

	Febrero 2015	Abril 2015	Julio 2015	Octubre 2015
Solvencia	AA	AA	AA	AA
1º Prog. emisión de Bonos Corporativos	AA	AA	AA	AA
Perspectivas	Estables	Estables	Estables	Estables

Resumen Financiero

Miles de pesos dominicanos

(Estados financieros interinos al 31 de agosto de 2014 y 30 de agosto de 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	ago-14	ago-15
Ingresos por Venta	1.451.859	1.520.316	2.301.686	2.295.449	2.922.438	2.015.585	2.076.573
Ebitda(1)	-284.672	-361.620	206.602	98.666	434.489	302.423	322.178
Resultado Operacional	-399.518	-481.248	77.543	-33.249	292.927	208.151	225.237
Gastos Financieros	0	0	0	-8.590	-20.818	-13.881	-10.943
Utilidad del Ejercicio	-423.881	-515.410	-393.149	-41.200	231.439	201.631	186.104
Flujo Fondos de la Operación (FFO)	-228.552	-350.245	-218.312	138.280	533.696	362.820	336.659
Variación Capital de Trabajo	454.840	482.585	388.090	-196.421	-68.164	-118.013	-17.794
Varicacion empresas relacionadas	554.383	432.111	174.978	-55.317	-2.127	-77.392	-30.695
Flujo Caja Neto Oper. (FCNO)	226.288	132.340	169.778	-58.142	465.532	244.807	318.865
Inversiones netas	-185.830	-175.165	-121.543	-280.078	-203.294	-114.086	-98.547
Variación deuda financiera	0	0	0	330.416	-33.233	-12.846	-51.986
Dividendos pagados	0	0	0	0	0	0	0
Caja y equivalentes	144.649	101.824	150.059	131.390	184.395	249.361	263.727
Activos Totales	6.834.759	6.820.764	6.879.887	7.078.764	8.713.405	7.240.336	8.776.970
Pasivos Totales	1.424.313	1.925.728	3.386.915	1.798.617	2.250.157	1.757.701	2.216.617
Deuda Financiera	0	0	0	328.938	331.764	339.451	294.728
Patrimonio + Interés Minoritario	5.410.446	4.895.036	3.492.972	5.280.147	6.463.248	5.482.635	6.560.352
Margen Operacional (%)	-27,5%	-31,7%	3,4%	-1,4%	10,0%	10,3%	10,8%
Margen Ebitda (%)	-19,6%	-23,8%	9,0%	4,3%	14,9%	15,0%	15,5%
Rentabilidad Patrimonial (%)	-7,8%	-10,5%	-11,3%	-0,8%	3,6%	n.d.	3,3%
Leverage (vc)	0,3	0,4	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3
Endeudamiento Financiero(vc)	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Endeudamiento Financiero Neto(vc)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Financiera / Ebitda(1)(vc)	0,0	0,0	0,0	3,3	0,8	n.d.	0,6
Deuda Financ. Neta / Ebitda(1) (vc)	0,5	0,3	-0,7	2,0	0,3	n.d.	0,1
FCNO / Deuda Financiera (%)	n.a.	n.a.	n.a.	-17,7%	140,3%	n.d.	183,1%
Ebitda (1) / Gastos Financieros(vc)	n.a.	n.a.	n.a.	11,5	20,9	21,8	29,4
Liquidez Corriente (vc)	0,6	0,4	0,4	0,6	0,5	2,5	1,9

** Indicadores anualizados donde corresponda*

(1) Ebitda = Resultado Operacional + Amortizaciones y depreciaciones.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate