

# PROSPECTO SIMPLIFICADO DE COLOCACIÓN



**RNC 1-01-60201-5**  
Av. 27 de Febrero No. 419  
Ensanche Quisqueya  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. (809) 689.9000 / Fax (809) 566.5442  
[www.groupmetro.com](http://www.groupmetro.com)

Metro Country Club, S.A., es una sociedad comercial organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, fundada en el año 1992, cuyo objeto social es la compra, venta y arrendamiento de Inmuebles, urbanización y fomento de terrenos y cualquier otro negocio relacionado con bienes muebles y turismo. Metro Country Club, S.A. y la presente Emisión fueron calificados **BBB (dom)** por Feller-rate Dominicana, C. Por A.

---

**Emisión de Bonos Corporativos**  
**USD16,000,000.00**  
**Con Vencimiento de 4 y 2 años**

---

Emisión de dos (2) series compuesta por 1,105 Bonos Corporativos de Diez Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD10,000.00) correspondiente a la Serie A; y 4,950 Bonos Corporativos de Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD1,000.00) correspondiente a la Serie B. Ambas series tendrán tasa de interés fija. La tasa de interés de la Serie A fue determinada en la publicación del Aviso de Oferta Pública, y la tasa de interés de la Serie B ha sido determinada en el presente Prospecto Simplificado de la Emisión. Inversión mínima es de Diez Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD10,000.00) y de Cinco Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD5,000.00) para las Series A y B, respectivamente.

El presente Prospecto Simplificado contiene información importante sobre la serie B de la presente Oferta Pública de Bonos Corporativos y debe ser leído por los inversionistas interesados para que se formen su propio juicio sobre la Emisión

## Agente Estructurador y Colocador:



**Valores León, S. A.-Puesto de Bolsa**  
Av. John F. Kennedy esquina Av. Tiradentes  
Santo Domingo, República Dominicana Teléfono (809) 947-7084  
Fax (809) 947-7019

**Representante Provisional  
de  
Tenedores:**



**BDO Ortega & Asociados**  
Avenida Ortega & Gasset No.46  
Edificio Profesional Ortega  
Santo Domingo, Distrito  
Nacional

**Agente de Custodia de la  
Emisión:**



**CEVALDOM**  
**Depósito Centralizado de  
Valores, S. A.**  
Calle Max Henríquez Ureña No.  
79  
Edificio ELAB, Suite 202  
Santo Domingo, Distrito  
Nacional

**Audidores Externos:**



**Horwath, Sotero Peralta  
& Asoc.**  
Calle Max Henríquez Ureña No.  
37  
Ensanche Piantini  
Santo Domingo, Distrito  
Nacional

**Firma Calificadora:**



**Feller-rate Dominicana,  
C. Por A.**  
Calle Manuel de Jesús  
Troncoso  
No. 63, Ensanche Paraiso  
Santo Domingo, Distrito  
Nacional

Esta Emisión fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores (CNV), mediante la Segunda Resolución de fecha 11 de agosto del año dos mil ocho (2008), inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el No. SIVEM-036 e inscrita en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) bajo el No. BV0809-BC021 de fecha 12 de septiembre del año dos mil ocho (2008).

---

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

---

18 de Marzo del 2009

## RESUMEN DE LA OFERTA

<b>Emisor</b> .....	Metro Country Club, S.A. (En lo adelante "MCC")
<b>Clase de valores ofrecidos</b> ..	Bonos Corporativos (En lo adelante "Bonos")
<b>Monto total de la Emisión</b> ..	USD16,000,000.00
<b>Fecha de inicio de la colocación</b> .....	A determinarse en la publicación del Aviso de Oferta Pública
<b>Fecha de vencimiento de los valores</b> .....	Serie MCC-01-B: 2 años
<b>Representación de la Emisión</b> .....	Macrotítulo, mediante anotación en cuenta
<b>Valor nominal de los valores</b> .....	Serie B: USD1,000.00
<b>Cantidad de valores</b> .....	Serie B: 4,950 Bonos
<b>Forma de emisión</b> .....	Nominativa desmaterializada
<b>Modo de transmisión</b> .....	Mediante transferencia contable
<b>Tasa de Interés fija</b> .....	Fija
<b>Método de cálculo de interés</b> .....	365 (Días actuales sobre un año base de 365 días)
<b>Periodicidad en el pago de interés</b> .....	Trimestral
<b>Amortización del capital</b> .....	A vencimiento
<b>Destinatarios de la oferta</b> ...	Personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras.
<b>Calificación</b> .....	El emisor y la Emisión fueron calificados <b>BBB (dom)</b> por Feller-rate Dominicana, C. Por A.
<b>Fecha de aprobación</b> .....	La Emisión de Bonos Corporativos fue aprobado por la Superintendencia de Valores mediante Segunda Resolución de fecha 11 de Agosto del año dos mil ocho (2008), emitida por el Consejo Nacional de Valores.
<b>Plazo de colocación</b> .....	El plazo de colocación será de seis (6) meses contados a partir de la fecha de aprobación de la Emisión por parte de la SIV, pudiendo el Emisor solicitar la renovación o extensión de dicho plazo previa autorización de la Superintendencia de Valores.
<b>Precio de suscripción</b> .....	La colocación de los Bonos será a precio de mercado (a valor nominal, con prima o descuento), más los intereses transcurridos, en caso que aplique.
<b>Agente Estructurador</b> .....	Valores León, S.A.- Puesto de Bolsa.
<b>Agente Colocador</b> .....	Valores León, S.A.- Puesto de Bolsa.
<b>Agente de Custodia de la Emisión</b> .....	CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.
<b>Representante provisional de tenedores</b> .....	BDO Ortega & Asociados
<b>Agente de Pago y Administrador Extraordinario</b> .....	Banco Múltiple León, S.A.

## ACLARACIONES

En el presente Prospecto de Colocación (el "Prospecto"), a menos que se especifique de otra forma o el contexto lo requiera de otra manera, "Metro Country Club, S.A.", "Metro Country Club", "MCC", el Emisor", "la Institución", "nosotros", o "nuestro" se refieren específicamente a Metro Country Club, S.A.

Los términos "Pesos Dominicanos", "Pesos", "DOP", se refieren a la moneda de curso legal de la República Dominicana, y los términos "Dólares", "US\$ Dólares", "USD" y "US\$" se refieren a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El presente Prospecto y la Emisión se realizan bajo las leyes de la República Dominicana, y de manera específica la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000, su Reglamento de Aplicación No.729-04 del 3 de agosto de 2004, así como sus reglamentos, normas, circulares y oficios de la SIV. Por lo tanto, este Prospecto no constituye una oferta de venta o una solicitud de oferta de compra de instrumentos en jurisdicciones en las cuales no sea legalmente posible realizar tal oferta de venta o solicitud de compra. Todo adquiriente de Bonos objeto de este Prospecto deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y regulaciones vigentes en la jurisdicción en la cual se lleve a cabo la compra, oferta o venta de estos Bonos, o en la cual mantenga o distribuya este Prospecto, y deberá obtener el consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta que le sea requerido a éste bajo las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables en su jurisdicción, o en las jurisdicciones en las cuales realice tal compra, oferta o venta.

La entrega de este Prospecto, así como una eventual inversión en los Bonos ofertados realizada en base al contenido del mismo, no implicarán que la situación del Emisor se mantendrá inalterada, o que la información descrita en este Prospecto será correcta en cualquier fecha posterior a la fecha de este Prospecto. Las informaciones que el Emisor considere como Información Relevante, serán informadas en fecha oportuna como tal, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 27 y 28 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (729-04) y las normas que emita la Superintendencia de Valores. Cada inversionista o potencial adquiriente de Bonos deberá estar consciente de los riesgos financieros relacionados con este tipo de inversión, en los cuales podría llegar a incurrir por tiempo indefinido. Favor refiérase a la sección 3.17 de este Prospecto titulada {"Factores de Riesgos Significativos"}.

Al considerar o evaluar una posible inversión en Bonos, los potenciales inversionistas deberán basar su decisión en su propia evaluación independiente del Emisor y de los términos de esta oferta, incluyendo los méritos y riesgos que implica tal inversión. La información contenida en este Prospecto no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría legal, financiera, de impuestos o de cualquier otro tipo. Antes de invertir en los Bonos objeto de este Prospecto los inversionistas potenciales deberán consultar sus propios asesores en materia financiera, legal, contable, regulatoria y de impuestos, para determinar si esa inversión es conveniente dada las circunstancias específicas y particulares de cada inversionista, y de esa manera llegar a una evaluación independiente sobre la posible inversión, basada entre otras cosas en su propia visión del riesgo asociado con los Bonos. Los inversionistas que tengan limitaciones regulatorias o restricciones legales para este tipo de inversión deberán consultar a sus asesores legales para determinar hasta qué grado una inversión en Bonos constituye para ellos una inversión lícita o permitida para ellos.

Este Prospecto hace referencia a informaciones y estadísticas relativas a la industria en la que opera el Emisor. Las mismas han sido obtenidas de fuentes y publicaciones independientes, así como de otras fuentes de información disponibles para el público en general. Aunque entendemos que esas fuentes son confiables, no se ha realizado una verificación independiente de dichas informaciones y no se puede garantizar que las mismas sean completas o veraces.

Con la entrega de este Prospecto el inversionista reconoce que: (i) se le ha ofrecido la oportunidad de solicitar al Emisor, para su revisión, toda información que considere necesaria para verificar la certeza de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto, y ha recibido las mismas conforme; (ii) ha tenido la oportunidad de revisar el presente Prospecto y todos sus anexos; (iii) no ha confiado únicamente en el Emisor o en el Agente Colocador para la verificación independiente de esta información, o para tomar una decisión de invertir en los Bonos objeto de este Prospecto; y (iv) ninguna otra persona ha sido autorizada a ofrecer información o representaciones respecto del Emisor y los Bonos objeto de este Prospecto (salvo información proporcionada por un representante oficial designado a tal efecto por el Emisor), y que de haber recibido tal información o representación, no tomó la misma en cuenta para realizar una inversión en los Bonos objeto de este Prospecto.

## USO DE ESTIMADOS Y OPINIONES SOBRE PERSPECTIVAS FUTURAS

El presente Prospecto contiene estimados y opiniones sobre perspectivas futuras, premisas y enunciados de intención por parte del Emisor. Esas opiniones aparecen en diversos lugares dentro del Prospecto e incluyen enunciados de intención, apreciaciones o expectativas corrientes, tanto del Emisor como de sus administradores, con respecto a ciertos aspectos que incluyen, entre otros, la condición financiera del Emisor.

Estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan principalmente en las expectativas corrientes y en estimados de eventos previstos en el futuro así como tendencias que afectan, o que pudiesen afectar, el negocio y los resultados de operaciones del Emisor. Aunque el Emisor entiende que estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan en premisas razonables sobre la situación actual e información corriente disponible, los mismos están sujetos a cambios, riesgos potencialmente significativos y a eventualidades muchas de las cuales están fuera del control del Emisor.

Los estimados y opiniones sobre perspectivas futuras con respecto al Emisor podrían verse influenciados por los siguientes factores, entre otros:

- limitaciones en el acceso a capital y fondos líquidos;
- cambios en sus clasificaciones de riesgo;
- su capacidad de competir exitosamente;
- su capacidad de implementar con éxito las estrategias de mercadeo;
- su capacidad para desarrollar e introducir nuevos productos y servicios;
- su habilidad para atraer nuevos clientes;
- su habilidad de mantenerse al día con los cambios de producción y tecnológicos;
- su éxito en gestionar riesgos futuros, que depende a su vez, de su habilidad de anticipar eventos que no pueden ser modelados por sus sistemas estadísticos en uso;
- cambios en el ambiente económico, político y de negocios en la República Dominicana;
- intervenciones gubernamentales que resulten en cambios en la estructura de impuestos;
- cambios presentes o futuros en las leyes, regulaciones, incluyendo impuestos;
- cambios de su personal clave;
- cambios o volatilidad en las tasas de interés, tasas de cambio, mercado de valores, precios de la materia prima utilizada, inflación o deflación en la República Dominicana, devaluación del DOP Peso contra el US\$ Dólar u otras monedas;

otros riesgos presentados en la sección 3.17 Factores de riesgo más significativos.

El uso de las palabras "entendemos", "creemos", "consideramos", "podría", "podría tener", "se estima", "se proyecta", "se anticipa", "tenemos la intención", "se espera", "deseamos" y otros términos similares se usan con la intención expresa de identificar opiniones sobre perspectivas futuras, pero no constituyen el único medio de identificar tales opiniones. Los estimados y opiniones de expectativas futuras tienen relevancia únicamente al momento en que éstas se emiten. Los estimados y opiniones sobre perspectivas futuras involucran riesgos e incertidumbres y no son una garantía de desempeño futuro, dado que las situaciones eventuales que resulten podrían ser sustancialmente diferentes a las previstas en las opiniones de expectativas futuras. A la luz de los riesgos e incertidumbres indicados anteriormente, las situaciones descritas en los estimados y opiniones de expectativas futuras contenidos en el presente Prospecto podrían no ocurrir. Como resultado, el desempeño de los negocios del Emisor podría variar materialmente respecto a aquellos planteados en los estimados y opiniones de expectativas futuras debido a factores que incluyen, pero que no se limitan, a aquellos antes descritos. Se advierte a los inversionistas que no deben contar, más allá de lo prudente, con los estimados y enunciados de expectativas futuras al tomar una decisión de invertir en los Bonos objeto de este Prospecto.

## INDICE

### **1. RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE COLOCACION Y ORGANISMOS SUPERVISORES**

- 1.1. **Responsable del contenido del Prospecto.**
- 1.2. **Organismos supervisores.**
- 1.3. **De los Auditores.**
  - 1.3.1. Domicilio.
- 1.4. **Opinión Auditores Externos.**
- 1.5. **De los Asesores.**
- 1.6. **Del Agente Colocador.**
  - 1.6.1. Relaciones.

### **2. EMISION Y VALORES DE OFERTA PÚBLICA.**

- 2.1. **Características, condiciones y reglas de la emisión.**
  - 2.1.1. Características generales de la emisión.
    - Cuadro resumen de la oferta.
  - 2.1.2. Características específicas de la emisión.
    - 2.1.2.1. Monto Total a emitir por tramo
    - 2.1.2.2. Cantidad de tramos.
    - 2.1.2.3. Series y monto.
    - 2.1.2.4. Cantidad de valores.
    - 2.1.2.5. Inversión Mínima.
    - 2.1.2.6. Denominación de los Bonos.
    - 2.1.2.7. Forma de emisión de los Bonos.
    - 2.1.2.8. Representación de la Emisión.
    - 2.1.2.9. Modo de transmisión.
    - 2.1.2.10. Interés de los valores.
      - 2.1.2.10.1. Pago mediante cupones.
      - 2.1.2.10.2. Respecto de la tasa de Interés.
    - 2.1.2.11. Amortización del capital de los valores: Opciones de redención.
    - 2.1.2.12. Tabla de desarrollo.
    - 2.1.2.13. Garantías.
      - 2.1.2.13.1. Relaciones.
    - 2.1.2.14. Convertibilidad de los valores.
  - 2.1.3. Comisiones y gastos de la Emisión
  - 2.1.4. Gastos y Comisiones a cargo del Inversionista.
    - 2.1.4.1. Cargos a los Inversionistas por parte de CEVALDOM.
  - 2.1.5. Régimen fiscal.
  - 2.1.6. Negociación del valor.
    - 2.1.6.1. Mercado primario.
    - 2.1.6.2. Mercado secundario.
    - 2.1.6.3. Circulación de los valores.
    - 2.1.6.4. Constancia de conocimiento.
  - 2.1.7. Servicios Financieros de la emisión.
    - 2.1.7.1. Entidades de Servicios Financieros.
      - 2.1.7.1.1. Relaciones.
  - 2.1.8. Calificación de riesgo.
  - 2.1.9. Políticas de protección a los tenedores.
    - 2.1.9.1. Límites en relación a endeudamiento.
    - 2.1.9.2. Obligaciones, limitaciones y prohibiciones.
    - 2.1.9.3. Mantenimiento, sustitución o renovación de Activos.
    - 2.1.9.4. Facultades complementarias de Fiscalización.
    - 2.1.9.5. Medidas de protección.
    - 2.1.9.6. Efectos de fusiones, divisiones u otros.
  - 2.1.10. Créditos preferentes.
  - 2.1.11. Restricciones a El Emisor.
  - 2.1.12. Exigencias legales de la emisión.
- 2.2. **Información sobre la colocación y adjudicación de los valores.**
  - 2.2.1. Precio de suscripción.
  - 2.2.2. Mercado objeto de la emisión.
  - 2.2.3. Tipo de colocación.
  - 2.2.4. Colocación por intermediarios.
    - 2.2.4.1. Procedimiento de la colocación.

- 2.2.5. Prorrateo.
- 2.2.6. Fecha, horario y lugar de la suscripción.
- 2.2.7. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción.
- 2.2.8. Tabla de desarrollo de la colocación.
  
- 2.3. Información legal.**
- 2.3.1. Aprobación legal de la emisión.
- 2.4. Valores en circulación.**
- 2.5. Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión.**
- 2.5.1. Uso de los fondos.
- 2.5.1.1. Uso detallado de los Fondos de La Emisión.
- 2.5.1.2. Fondos para adquirir activos.
- 2.5.1.3. Fondos para adquirir Compañías.
- 2.5.1.4. Amortización de deuda.
- 2.5.2. Impacto de la emisión.
- 2.6. Representante de los tenedores de Bonos.**
- 2.6.1. Razón social.
- 2.6.2. Dirección.
- 2.6.3. Relaciones.
- 2.6.4. Fiscalización.
- 2.6.5. Información adicional.
- 2.7. Administrador extraordinario.**
- 2.7.1. Nombre.
- 2.7.2. Dirección.
- 2.7.3. Relaciones.
- 2.7.4. Políticas de Inversión.
- 2.7.5. Entrega de fondos.
- 2.8. Encargado de la custodia.**
- 2.8.1. Nombre.
- 2.8.2. Dirección.
- 2.8.3. Relaciones.
- 2.9. Tasadores autorizados.**
- 2.9.1. Razón social y Dirección.
- 2.9.2. Relaciones

### **3. INFORMACIONES SOBRE EL EMISOR Y SU CAPITAL.**

- 3.1. Información general del Emisor.**  
Identificación del emisor.

#### **DEL CAPITAL DEL EMISOR**

- 3.2. Informaciones legales.**
- 3.2.1. Información constitutiva.
- 3.2.2. Forma y legislación especial.
- 3.3. Informaciones sobre el capital social.**
- 3.3.1. Capital social autorizado.
- 3.3.2. Composición accionaria.
- 3.3.2.1. Derechos económicos de las acciones.
- 3.3.3. Aportes en naturaleza.
- 3.3.4. Acciones no representativas de capital.
- 3.3.5. Bonos convertibles.
- 3.3.6. De los dividendos:
- 3.3.6.1. Dividendos distribuidos.
- 3.4. Propiedad de la compañía.**
- 3.4.1. Socios mayoritarios.
- 3.5. Consejo de Administración.**
- 3.5.1. Intereses de los miembros del consejo en la Compañía.
- 3.5.2. Requerimientos para los miembros del consejo y su forma de voto.
- 3.5.3. Sobre el control accionario en caso de fusiones y otros.
- 3.5.4. Sobre la convocatoria de las asambleas.
- 3.6. Remuneración del Consejo de Administración.**
- 3.6.1. Remuneración total de los miembros del consejo y principales ejecutivos.

- 3.6.2. Planes de incentivo para los miembros del consejo y principales ejecutivos.
- 3.7. Información sobre propiedades, planta y equipos.**
- 3.8. Información sobre relacionadas y coligadas e Inversiones en otras compañías.**
  - 3.8.1. Inversiones en compañías Filiales o Coligadas.
  - 3.8.2. Inversiones en otras compañías mayores del 5.00% de su activo total y que no revisten el carácter de Filiales.
- 3.9. Información sobre compromisos financieros.**
  - 3.9.1. Importe global del resto de la deuda, con o sin garantía después del refinanciamiento de deuda con los Fondos del Tramo 1.
  - 3.9.2. Importe global de los avales, fianzas y otros compromisos.
  - 3.9.3. Sobre incumplimiento de pago.

#### **ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR.**

- 3.10. Reseña histórica.**
- 3.11. Descripción de las actividades del emisor.**
  - 3.11.1. Negocios actuales del emisor.
  - 3.11.2. Fuentes y disponibilidad de materia prima.
  - 3.11.3. Canales de mercadeo usados por el emisor.
  - 3.11.4. Efectos más importantes de las regulaciones públicas sobre el Negocio del Emisor.
  - 3.11.5. Factores más significativos que influyen en el desarrollo del negocio de El Emisor.
- 3.12. Descripción del sector económico.**
  - 3.12.1. Sector económico en que opera el emisor.
- 3.12.2. Principales mercados en que participa el emisor.**
- 3.13. Evaluación conservadora de las perspectivas de la Empresa.**
  - 3.13.1. Análisis FODA.
  - 3.13.2. Recientes avances o innovaciones.
  - 3.13.3. Tendencias conocidas que pudieran afectar a El Emisor.
- 3.14. Circunstancias o condiciones que pudieran limitar la Actividad del Emisor.**
  - 3.14.1. Grado de dependencia de patentes y marcas.
  - 3.14.2. Juicio o demanda pendiente de naturaleza Administrativa, judicial, Arbitral o de Conciliación.
  - 3.14.3. Interrupción de las actividades de El Emisor.
- 3.15. Informaciones laborales.**
  - 3.15.1. Número de empleados.
  - 3.15.2. Monto de la compensación pagada y beneficios a Directores, Ejecutivos y Administradores de El Emisor.
  - 3.15.3. Monto total reservado como previsión para pensiones, retiros u otros Similares.
- 3.16. Políticas de Inversión y Financiamiento.**
  - 3.16.1. Políticas de Inversión y Financiamiento a que deben sujetarse los Administradores de El Emisor.
  - 3.16.2. Principales inversiones en curso.
- 3.17. Factores de riesgo más significativos.**
  - 3.17.1. Situaciones que pudieran afectar la generación futura de beneficios.
- 3.18. Investigación y desarrollo.**

#### **ANTECEDENTES FINANCIEROS DEL EMISOR.**

- 3.19. Informaciones Contables Casa Matriz.**
  - 3.19.1. Balance General Auditado..
  - 3.19.2. Estado de Resultados Auditado.
  - 3.19.3. Estado de Flujos de Efectivo Auditado.
  - 3.19.4. Balance General Interino.
  - 3.19.5. Estado de Resultados Interino.
  - 3.19.6. Estado de Flujos de Efectivo Interino.
- 3.20. Indicadores Financieros Casa Matriz.**
  - 3.20.1. Indicadores de liquidez.

- 3.20.2. Indicadores de endeudamiento.
- 3.20.3. Indicadores de actividad.
- 3.20.4. Indicadores de rentabilidad.
- 3.21. Informaciones Contables Consolidadas.**
- 3.21.1. Balance General Consolidado.
- 3.21.2. Estado de Resultados Consolidado.
- 3.21.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.
- 3.21.4. Balance General Interino Consolidado.
- 3.21.5. Estado de Resultados Interino Consolidado.
- 3.21.6. Estado de Flujos de Efectivo Interino Consolidado.
- 3.22. Indicadores Financieros Consolidados.**
- 3.22.1. Indicadores de liquidez.
- 3.22.2. Indicadores de endeudamiento.
- 3.22.3. Indicadores de actividad.
- 3.22.4. Indicadores de rentabilidad.
- 3.23. Información relevante.**
  
- 3.24. Estados Financieros Auditados (Anexos).**

## DEFINICIONES

<b>Administrador Extraordinario</b>	Persona que tiene la responsabilidad de guardar y retener los fondos obtenidos por la colocación de los valores y los fondos obtenidos por los cobros de las unidades vendidas del Proyecto Las Olas, así como documentos, y distribuir estos fondos o documentos conforme a los mandatos que les son conferidos mediante el presente Contrato y el Contrato de Servicios Financieros suscrito con EL EMISOR en fecha ●. En este Contrato BANCO MULTIPLE LEON, S.A. (ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO).
<b>Anotación en cuenta</b>	El método de atribución de un régimen jurídico especial en el cual se sustenta la función de los depósitos centralizados de valores, al que se someten la circulación y el ejercicio de los derechos sobre los valores que se inscriben en el correspondiente registro contable. La anotación en cuenta supone los principios de prioridad, tracto sucesivo, rogación y buena fe registral.
<b>Aviso de oferta pública</b>	Es el mecanismo que se utiliza para dar a conocer una oferta pública a los destinatarios de la misma.
<b>Bolsa de Valores</b>	Institución que tiene por objeto prestar a los puestos de bolsa inscritos en las mismas todos los servicios necesarios para que estos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada.
<b>Calificación de riesgo</b>	Es una opinión profesional que produce una agencia calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los emisores. La calificación de valores es el resultado de la necesidad de dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.
<b>Colocación al mejor esfuerzo</b>	El proceso de colocación primaria mediante el cual el agente de colocación se compromete con el emisor a realizar su mejor esfuerzo con el fin de colocar parcial o totalmente la emisión de un grupo de títulos valores que posteriormente serán negociados en el mercado de valores, pero sin garantizarla.
<b>Cost-Over-Run;</b>	Se refiere a los costos y gastos imprevistos (No presupuestados) que pudieran surgir durante el proceso de construcción de cualquier proyecto.
<b>Cuenta de reserva de intereses:</b>	Al momento del fondeo inicial a la <b><u>Cuenta Receptora de fondos de la Emisión</u></b> , una reserva de intereses será transferida desde dicha cuenta. Esta reserva debe ser igual a un cupón trimestral de intereses.
<b>Contrato de Opción de Compraventa</b>	Documento modelo suscrito entre EL EMISOR y los compradores de las unidades inmobiliarias del Proyecto Las Olas, debidamente notariado, conforme se establece más adelante, el cual contendrá, de manera enunciativa y no limitativa, las generales de los suscribientes, el inmueble objeto de venta, el precio convenido, así como la indicación de que todo pago realizado, deberá ser entregado directamente en manos de EL ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO, quien depositará la suma recibida en la Cuenta Especial.
<b>Cuenta receptora de fondos de la Emisión:</b>	Esta cuenta recibirá los fondos de los Bonos colocados y los fondos serán utilizados para: 1.- Pagar las comisiones por asesoramiento y colocación de la Emisión ascendentes a la suma Doscientos Cuarenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD240,000.00); 2.- Fondear la Cuenta de <b><u>Reserva de Intereses</u></b> , equivalente a un cupón trimestral de intereses; 3.- Cancelar los Bonos vigentes de la emisión aprobada por el Consejo Nacional de Valores en su Primera Resolución de fecha 3 de julio del 2006, hasta la suma de Once Millones Cincuenta Mil Dólares Norteamericanos (USD11.050,000.00); 4.- Fondear la <b><u>Cuenta de Construcción para el proyecto Las Olas</u></b> por un monto estimado de Cuatro Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD4,350,000.00).

<b>Cuentas de construcción I y II para el proyecto Las Olas:</b>	Estas cuentas serán fondeadas desde la "Cuenta receptora de fondos de la Emisión" (Cuenta de Construcción I) y de la "Cuenta receptora de fondos de la Emisión" (Cuenta de Construcción II), de las cuales se girarán periódicamente pagos a favor del contratista, siempre y cuando el <b>ratio de colateralización</b> se encuentre en cumplimiento y la cubicación a ser pagada este debidamente certificada por el ingeniero independiente designado.
<b>Cuentas En Plica (Escrow)</b>	Son las cuentas bancarias en las cuales Banco Múltiple León, S.A., como el Administrador Extraordinario de la presente Emisión, manejará los fondos líquidos provenientes de la colocación de los Bonos de la Emisión y de los cobros de las ventas de los apartamentos del Proyecto Las Olas, conforme se establece en el Contrato de Emisión firmado entre el Emisor, el Administrador Extraordinario y el Representante Provisional de Tenedores.
<b>Cuentas por Cobrar</b>	Serán los balances pendientes de pago de las obligaciones que se originan por los "Contratos de Opción de Compra-Venta" firmados por las Partes, por concepto de las ventas de las unidades de apartamentos en Las Olas.
<b>Desembolsos para el Contratista</b>	Se define como el pago de una cubicación previamente certificada por el Ingeniero Independiente, mediante un debito a la Cuenta Especial en Banco Múltiple León para la construcción del proyecto Las Olas, enmarcado dentro del Contrato de Servicios Financieros que regula todas las funciones de Banco Múltiple León como Administrador Extraordinario de la Emisión.
<b>Destinatario</b>	Se refiere al tipo de inversionista a quién va dirigida la emisión.
<b>Deuda Neta</b>	Se define como el total de Bonos aún vigentes de esta Emisión menos los fondos líquidos mantenidos en las Cuentas Especiales manejadas por Banco Múltiple León como Administrador extraordinario de la presente Emisión.
<b>Emisión</b>	Conjunto de títulos valores con características homogéneas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el mercado de valores, atribuyéndole a sus titulares determinados derechos y obligaciones.
<b>Emisión desmaterializada</b>	Es aquella emisión que no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El emisor simplemente ampara toda la emisión a través de un acto auténtico y un título global denominado "macrotítulo". La suscripción primaria, la colocación y transmisión de los valores que componen la emisión se realizan por medio de anotaciones en cuenta llevadas por un depósito centralizado de valores.
<b>Emisor</b>	Significa toda persona jurídica que emita o pretenda emitir valores cuyo proceso de oferta pública está regido por la Ley de Mercado de Valores No. 19-00.
<b>Fecha de emisión</b>	Se entiende como la fecha en que se publique el Aviso de Oferta Pública de la Emisión para fines de la colocación de estos valores.
<b>Fecha de expedición</b>	Se entiende como la fecha en la cual se registra y anota en cuenta la suscripción original de la Emisión y la fecha en la que se registra y anota en cuenta el traspaso de la misma.
<b>Fecha de suscripción</b>	Se entiende como la fecha en que se liquida la transacción por primera vez, de cada instrumento de la Emisión.
<b>Fecha de vencimiento Garantía Computable;</b>	Se entiende como el día en que se hará efectiva la redención de la Emisión.  Es la sumatoria del valor actualizado del terreno del Proyecto Las Olas y sus mejoras, en base a una tasación realizada por el tasador designado; Más el 35.00% del balance de las Cuentas por Cobrar del Proyecto Las Olas. Para calcular el valor actualizado del terreno del Proyecto Las Olas y sus mejoras, el Administrador Extraordinario designado sumará a la tasación de dicho terreno y sus mejoras el monto de las cubicaciones certificadas por el Ingeniero Independiente designado.
<b>Información relevante</b>	Todo hecho, situación o información en el Emisor que pudiera influir en la colocación de un valor, su precio o en la decisión de un inversionista de negociar sus valores.

<b>Inversión mínima</b>	Valor mínimo que el inversionista puede adquirir de una oferta pública de títulos valores.
<b>Mercado bursátil</b>	Mercado donde se realizan operaciones de compra venta de valores emitidos, siendo la Bolsa de Valores la institución que centraliza dichas operaciones.
<b>Mercado extrabursátil</b>	Registra las operaciones de compra venta que se efectúan a través de los mecanismos centralizados de negociación previamente aprobados por la Superintendencia de Valores (SIV).
<b>Mercado primario</b>	Mercado en el que se negocian los títulos emitidos por primera vez.
<b>Mercado público de valores</b>	Conforman el mercado público de valores las emisiones, suscripciones, intermediación y negociación de los documentos emitidos en serie o en masa, respecto de los cuales se realice oferta pública, que otorguen a sus titulares derechos de crédito, de participación y de tradición o representativo de mercancías.
<b>Mercado secundario</b>	Mercado en el cual se comercializan los títulos previamente emitidos y colocados en el mercado primario.
<b>Oferta pública</b>	Es la manifestación dirigida al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores.
<b>Plazo de colocación</b>	Término establecido por el emisor para dar cumplimiento a las gestiones de colocación. La SIV limita este plazo a seis (6) meses, contados a partir de la fecha de aprobación de la Emisión por parte de la Superintendencia de Valores, pudiendo el emisor solicitar la renovación o extensión de dicho plazo previa autorización de la SIV.
<b>Plazo de redención</b>	Término establecido por el emisor para la redención de un título valor en el cual se retoma el valor nominal del título.
<b>Plazo de suscripción</b>	Plazo estipulado por el Emisor para que el inversionista suscriba los valores de una emisión.
<b>Precio de suscripción</b>	La colocación podrá ser a su valor nominal, con prima o a descuento, más los intereses devengados, es decir, a valor de mercado.
<b>Prioridad de pagos con los fondos de las Ventas;</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Transferencias a la cuenta para Reserva de Intereses, ya sea para fondear ésta o para retornar cualquier balance utilizado de la misma.</li> <li>2.- Pagar los siguientes gastos originados de la emisión: pagos de comisiones bancarias y pagos de los honorarios del Ingeniero Independiente.</li> <li>3.- Pagos de cubicaciones certificadas por el Ingeniero Independiente a favor del constructor del proyecto "Las Olas".</li> <li>4.- Pagos de "Capital de trabajo Mínimo", según la tabla anexa.</li> <li>5.- El orden del uso de los fondos restantes quedará a discreción del Emisor, siempre dentro de los usos establecidos en la prioridad de pagos establecida en este numeral.</li> </ol>
<b>Prioridad de pagos con los fondos de los Bonos;</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Pagar los siguientes gastos que se originen propiamente de la emisión: comisión por estructuración de la emisión, comisión por colocación a mejores esfuerzos de la emisión, pagos de comisiones al Administrador Extraordinario y pago de honorarios al Ingeniero Independiente.</li> <li>2.- Transferencias a la cuenta para Reserva de Intereses, ya sea para fondear ésta o para retornar cualquier balance utilizado de la misma.</li> <li>3.- Fondear la Cuenta de Construcción I y realizar los Desembolsos para el Contratista para la construcción del Proyecto Las Olas.</li> <li>4.- El orden del uso de los fondos restantes quedará a discreción del Emisor, siempre dentro de los usos consignados en la prioridad de pagos establecida en este numeral.</li> </ol>
<b>Prospecto de colocación</b>	Documento escrito el cual tiene por finalidad recoger información completa del emisor y de los valores que se ofrecen, con el objeto de que los potenciales inversionistas puedan formarse un buen juicio sobre la inversión que se les propone y sobre el emisor de dichos valores.

<b>Proyecto Las Olas;</b>	<p>A pocas millas del Aeropuerto Internacional Las Américas, se establecerá Las Olas, el nuevo proyecto de Metro Country Club que proporcionará a sus clientes el máximo confort en las costas de la hermosa playa de Juan Dolio. Este será un Condominio de 16 niveles y 227 apartamentos frente al Mar Caribe. Este proyecto constaba inicialmente con un diseño de 6 pisos y 146 apartamentos que se rediseñó por la Resolución No. 01/2007 de Secretaría de Turismo del 22 de febrero del 2007, la cual modificó la densidad poblacional de esta zona.</p> <p>De las 227 unidades del proyecto al 30 de junio del 2008, la compañía tiene 145 unidades vendidas y reservadas. Debido al cambio del diseño del proyecto, aún existen algunos contratos de opción de compra en base al diseño anterior. La compañía está actualmente en el proceso de firmar los contratos con estos clientes, para reflejar el nuevo diseño. Si por algún motivo algún cliente no quisiera firmar el nuevo contrato, el mismo deberá acogerse a los términos del Contrato de Opción de compra-Venta firmado y se rescinde el mismo. Al 30 de junio del 2008, hay 113 Contratos de Opción de Compra-Venta firmados en base al nuevo diseño. El total de las cuentas por cobrar de los Contratos de Opción de Compra-Venta debidamente suscritos al 30 de junio del 2008 asciende a la suma de USD19,193,210.00: y de las reservas, asciende a la suma de USD6,667,409.00. Estas cuentas por cobrar forman parte de la garantía de esta emisión, y se utilizan para calcular el "Ratio de Colateralización".</p> <p>Actualmente, el 60% de los apartamentos vendidos fueron adquiridos por dominicanos, un 26% por norteamericanos y un 6% por europeos.</p> <p>Estos condominios tienen acceso a un lobby que posee televisiones plasma y sofás, un gimnasio, piscina y 90 metros de la bella playa de Juan Dolio; además al momento de la adquisición de una unidad de apartamento de las Olas, se tendrá el beneficio de una membresía de Metro Country Club, el cual consta de Casa Club, Campo de Golf profesional Los Marlins de 18 hoyos y Campo de práctica de Golf (Driving Range)</p>
<b>Ratio de Colateralización (Ratio de Garantía Computable a Deuda Neta);</b>	Es el resultado del cociente de la <b>Garantía Computable</b> (Numerador) entre la <b>Deuda Neta</b> (Denominador). Para la presente Emisión, el ratio de Garantía Computable a Deuda Neta debe ser igual o mayor a 1.4285%. Si este ratio no se encuentra en cumplimiento, no podrán girarse desembolsos de la Cuenta Especial, hasta tanto el Emisor cumpla con este ratio.
<b>Superintendencia de Valores (SIV)</b>	Es una institución autónoma del Estado que tiene por objeto promover, regular y fiscalizar el mercado de valores, en la forma establecida en la Ley, Reglamento y sus Normas. Asimismo, vela por la transparencia del mercado de valores y sus operaciones.
<b>Tasa aplicable</b>	Valor porcentual anual fijo a ser determinado en el aviso de oferta pública o a ser subastada por el emisor.
<b>Tasación del Terreno y sus mejoras del Proyecto Las Olas Valor nominal</b>	Es el valor de mercado del terreno y sus mejoras del Proyecto Las Olas, el cual es determinado por el Tasador calificado. La tasación no puede tener más de 6 meses de antigüedad para ser considerada dentro del cálculo de la garantía computable. Representación monetaria del título al momento de la Emisión.
<b>Ventas</b>	Se define como la sumatoria de las unidades de apartamentos del Proyecto Las Olas vendidas que tengan el "Contrato de Opción de Compra-Venta" firmado por las Partes y legalizado, y de las cuales se hayan efectuado pagos ascendentes al 15% del precio de venta, establecido en dichos contratos.
<b>Cuenta Especial</b>	También denominada "Cuenta Emisión Bonos Metro Country Club", estará nutrida de los ingresos generados por "la Emisión" y por la venta de unidades inmobiliarias del Proyecto las Olas.

## **1. RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE COLOCACION Y ORGANISMOS SUPERVISORES.**

### **1.1. Responsable del contenido del Prospecto.**

Metro Country Club, S.A., entrega el presente Prospecto para facilitar al potencial inversionista algunas informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los Bonos relacionados con la presente emisión. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es efectuada por el agente de estructuración y colocación, en cuanto al alcance o la exactitud de la información contenida en este Prospecto.

La responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el Sr. Carlos Nicolás Cortina Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral N° 001-0094717-5, en su calidad de Vicepresidente Administrativo de Metro Country Club, S. A. ("el Emisor"); y María Argomaniz, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral N° 001-0084627-8, en su calidad de Gerente de Inversiones de Metro Country Club, S. A. ("el Emisor"); designados por éste mediante el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de julio del 2008; quienes hacen constar expresamente que, a su juicio, todos los datos e informaciones contenidos en el presente Prospecto son veraces y que no se ha omitido en el mismo ningún dato relevante susceptible de alterar el alcance del Prospecto, ó que induzca a error. Ver "Declaración Jurada Responsable del Contenido del Prospecto", de acuerdo al artículo 58 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, expedida en fecha 17 de Septiembre del año dos mil ocho (2008), en el **Anexo I**.

### **1.2. Organismos Supervisores.**

Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "SIV") con el No. SIVEM-036, y en los registros oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "BVRD") con el BV0809-BC021, por lo que la presente Emisión de Bonos Corporativos (en lo adelante "la Emisión") y el Emisor se encuentran sujetos a las disposiciones de ambas instituciones.



#### **Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV)**

Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcue  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 221-4433  
[www.siv.gov.do](http://www.siv.gov.do)



#### **Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)**

Ave. John F. Kennedy No. 16, Edificio Empresarial, 1er. Piso  
Apartado postal 25144, Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 567-6694 Fax: (809) 567-6697  
[www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)

Este Prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Resolución CNV-2005-04-EV del 28 de enero del 2005 sobre los Requisitos de Autorización e Inscripción en el Registro de la Oferta Pública de Valores, así como de conformidad con la Resolución CNV-2005-05-EV del 28 de enero del 2005, que establece la Norma para la Elaboración del Prospecto de Colocación de una Oferta Pública de Valores, específicamente utilizando el Anexo B de dicha resolución que establece el Contenido del Prospecto de Colocación de Valores Representativos de Deuda.

### 1.3. De los Auditores.

Los estados financieros correspondientes a los ejercicios del 2005, 2006 y 2007 de MCC han sido auditados, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por la firma de auditores externos Horwath, Sotero Peralta & Asociados, cuyas generales se detallan a continuación.

#### 1.3.1. Domicilio.



#### **Horwath, Sotero Peralta & Asociados**

Calle Max Henríquez Ureña No 37  
Ensanche Piantini  
Apartado Postal 355-2  
Santo Domingo, Republica Dominicana  
Contacto: Sotero Peralta  
Teléfonos 809.541.6565  
Telefax 809.565.1279  
[www.sotero@verizon.net.do](mailto:www.sotero@verizon.net.do)  
Registro Nacional del Contribuyes No. 1-01-086629

Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana No. 29

Inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el No. SVAE-014 de fecha 16 de diciembre del 2005.

#### 1.3.2. Opinión de los Auditores Externos.

##### **"Informe de los Auditores Independientes.**

Al Consejo de Administración y Accionistas de Metro Country Club, S.A.

HEMOS AUDITADO los balances generales que se acompañan de Metro Country Club, S. A., incluyendo las operaciones de los Proyectos Las Olas, Costa del Sol I y II (los "Proyectos"), al 31 de diciembre, 2007 y 2006, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo, así como un sumario de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

##### Responsabilidad de la gerencia

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs). Esta responsabilidad incluye: diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y la presentación razonable de los estados financieros libres de declaraciones erróneas, fuere por fraude o por error, seleccionando y aplicando apropiadamente las políticas contables; y formulando estimaciones contables razonables según las circunstancias.

##### Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD). Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo de auditoría, con el propósito de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría que respaldan las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de las declaraciones erróneas en los estados financieros, fueren por fraude o por error, en la evaluación de los riesgos. El auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar los procedimientos apropiados en la circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de los controles internos de la entidad. Una auditoría incluye además, la evaluación y aplicación apropiada de las políticas de contabilidad utilizadas, y las estimaciones

de importancia formuladas por la gerencia, así como también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que las evidencias de auditoria que hemos obtenido son suficientes y apropiadas, y constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

**Al Consejo de Administración de  
Metro Country Club, S. A. Santo Domingo, D. N.**

Base para la opinión calificada

Tal como se explica en la Nota 10, los estados financieros de Metro Country Club, S. A., al 31 de diciembre, 2007, incluyen una participación material en los beneficios sobre una inversión en la subsidiaria Corporación Turística Ibero-Caribeña, S. A., la cual no ha sido auditada por nosotros y en consecuencia, no pudimos determinar la razonabilidad de dicha participación.

Opinión Calificada

En nuestra opinión, excepto por el efecto sobre los estados financieros del asunto referido en el párrafo precedente, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Metro Country Club, S. A. incluyendo las operaciones de los Proyectos Las Olas, Costa del Sol I y II (los "Proyectos"), al 31 de diciembre, 2007 y 2006, y los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio de los accionistas, y flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)., adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD).

Asuntos de énfasis

Según se explica en la Nota 11, a los estados financieros, la gerencia aprobó el registro de una revaluación en el año 2004, realizada por peritos tasadores independientes, incrementando el valor de los terrenos y edificaciones de Metro Country Club, S.A., lo cual origino un superávit por revaluación por valor de DOP95,076,416. Posteriormente, mediante Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 01 de agosto, 2007, se aprobó la transferencia de los activos del Higuamo, C por A., a Metro Country Club, S.A. Estos activos incluyen un superávit por revaluación de los terrenos y edificaciones por valor de DOP95,076,416.

Tal como se explica en la Nota 2b, los estados financieros incluyen activos y pasivos en US\$ que fueron convertidos por Metro Country Club, S. A., utilizando una tasa al cierre del período de DOP33.66 por cada US\$1, y la tasa oficial del Banco Central de la República Dominicana al 31 de diciembre, 2007, fue de DOP34.17 por cada US\$1. El efecto neto por variaciones cambiarias por la utilización de una tasa diferente a la tasa oficial para la conversión de activos y pasivos en US\$, no tuvo un efecto material en los resultados de operaciones del periodo.

25 de abril, 2008"

**HORWATH, SOTERO PERALTA & ASOCIADOS**

#### 1.4. De los Asesores

Este Prospecto de Colocación fue preparado con la asesoría de Valores León, S.A. - Puesto de Bolsa, quién fungió como agente exclusivo de asesoramiento en la estructuración de la presente Emisión



**Valores León, S. A.-Puesto de Bolsa**  
Banco León  
Av. John F. Kennedy esquina Av. Tiradentes  
Santo Domingo, República Dominicana  
Teléfono (809) 947-7084  
Fax (809) 947-7019

**Representantes:**

Denisse Medina  
Gerente General  
[d.medina@leon.com.do](mailto:d.medina@leon.com.do)

Manuel Castillo  
Director de Negocios  
[ma.castillo@leon.com.do](mailto:ma.castillo@leon.com.do)

De conformidad con los requerimientos legales aplicables, Valores León, S.A. - Puesto de Bolsa, hace constar expresamente que dentro de lo que compete a sus funciones de estructurador empleó la debida diligencia en la recopilación de la información durante las reuniones con la gerencia de Metro Country Club, S.A. y con base a ésta información se realizó una verificación del contenido del Prospecto, el cual incluye información veraz y a su juicio no presenta omisiones de información relevante que pueda afectar la decisión de futuros inversionistas. Sin embargo, por no estar dentro de sus funciones, no ha auditado independientemente la información fuente que sirvió de base para la elaboración del presente Prospecto y, por tanto, no tendrá responsabilidad alguna por cualquier información ó certificación (explícita ó implícita) contenida en el mismo. Ver declaraciones juradas de Valores León, S.A.- Puesto de Bolsa en el **Anexo I** de este Prospecto.

#### 1.5. Agentes Colocadores.

MCC ha nombrado como su agente colocador líder para la colocación en el mercado primario del 100% de los Bonos de la presente Emisión a:



**Valores León, S. A.-Puesto de Bolsa**  
Banco León  
Av. John F. Kennedy esquina Av. Tiradentes  
Santo Domingo, República Dominicana  
Teléfono (809) 947-7084  
Fax (809) 947-7019

**Representantes:**

Denisse Medina  
Gerente General  
[d.medina@leon.com.do](mailto:d.medina@leon.com.do)

Manuel Castillo  
Director de Negocios  
[ma.castillo@leon.com.do](mailto:ma.castillo@leon.com.do)

**Responsabilidades y Funciones del agente colocador líder de colocación de la presente Emisión:**

Valores León asistirá a MCC en la colocación de la presente Emisión:

- Comprometiéndose a colocar, en base a sus mejores esfuerzos, la presente Emisión en el mercado primario de valores. La colocación de los valores de esta Emisión se efectuará a través de la BVRD. Adicionalmente, el agente colocador líder designado por el Emisor podrá ofrecer en venta estos valores a cualquier inversionista individual ó institucional, fondo de pensiones, administradoras de fondos de pensiones (AFP), fondos de inversión abiertos ó cerrados, compañías de seguros, compañías titularizadoras, y cualquier otro participante del Mercado de Valores.

**1.5.1. Relaciones.**

No existe ninguna relación de propiedad, negocios ó parentesco entre los principales accionistas ó socios, y Administradores de MCC, entidad Emisora, y Valores León, S.A. agente de estructuración y colocación de los Bonos de la presente Emisión.

## 2. EMISION Y VALORES DE OFERTA PÚBLICA.

A continuación se describen los términos y condiciones de los Bonos que serán emitidos por MCC en el marco de la presente Emisión de Bonos.

### 2.1. Características generales de la Emisión.

#### 2.1.1. Cuadro Resumen de la Oferta.

Emisor.....	Metro Country Club, S.A.
Clase de valores ofrecidos.....	Bonos
Monto total de la emisión .....	USD16,000,000.00
Fecha de inicio de la colocación .....	A determinarse en la publicación del Aviso de Oferta Pública
Fecha de vencimiento de los valores .....	Serie MCC-01-B: 2 años, contados a partir de la fecha de inicio de la colocación.
Representación de la emisión .....	Macrotítulo, mediante anotación en cuenta
Valor nominal de los valores .....	Serie B: USD1,000.00
Cantidad de valores .....	Serie B: 4,950 Bonos
Forma de emisión .....	Nominativa desmaterializada
Modo de transmisión.....	Mediante transferencia contable
Interés.....	Fijo
Método de cálculo de interés .....	365 (Días actuales sobre un año base de 365 días)
Periodicidad en el pago de interés .....	Trimestral
Amortización del capital	Serie B: A vencimiento.
Destinatarios de la oferta	Personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras.
Calificación .....	El Emisor y la Emisión fueron calificados <b>BBB (dom)</b> por Feller-rate Dominicana, C. Por A.
Fecha de aprobación .....	La presente Emisión de Bonos Corporativos fue aprobado por la Superintendencia de Valores mediante la Segunda Resolución de fecha once (11) de agosto del año dos mil ocho (2008), emitida por el Consejo Nacional de Valores.
Garantía de la Emisión ....	Garantía Hipotecaria y prendaria.
Plazo de colocación.....	El plazo de colocación será de seis (6) meses contados a partir de la fecha de aprobación de la Emisión, pudiendo el Emisor solicitar a la SIV la renovación o extensión de dicho plazo.
Precio de suscripción .....	La colocación de los Bonos podrá ser a su valor nominal (a la par), con prima o a descuento, más los intereses devengados, es decir, a valor de mercado.
Agente Estructurador.....	Valores León, S.A.- Puesto de Bolsa
Agente Colocador.....	Valores León, S.A.- Puesto de Bolsa

**Agente de Pago y Administrador Extraordinario** Banco Múltiple León, S. A.

**Agente Custodio de la Emisión** CEVALDOM, S.A.

**Representante provisional de tenedores.....** BDO Ortega & Asociados

## 2.1.2. Características Específicas de la Emisión.

2.1.2.1. **Monto Total a emitir:** Dieciséis Millones de Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD16,000,000.00)

2.1.2.2. **Cantidad de tramos:** Tramo único.

2.1.2.3. **Serie y monto:**  
Serie MCC-01-B: USD4,950,000.00

2.1.2.4. **Cantidad de Valores:**  
Serie MCC-01-B: 4,950 Bonos

**Inversión Mínima:**  
Serie B: Cinco Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD5,000.00)

**Denominación de los Bonos:**  
Serie B: Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD1,000.00)

2.1.2.5. **Forma de emisión de los Bonos:** Nominativa, emitidos en forma desmaterializada mediante anotación en cuenta.

2.1.2.6. **Representación de la Emisión:** Macro-títulos, Emisión desmaterializada mediante Anotación en Cuenta en CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM).

2.1.2.7. **Modo de Transmisión:** Anotación en cuenta.

## 2.1.2.8. Interés de los valores.

A partir de su fecha de colocación, los Bonos generarán intereses sobre su valor nominal, a ser calculados en base a una tasa anual de interés fija, la cual será determinada en la publicación del Aviso de Oferta Pública de la Emisión y en el presente Prospecto Simplificado.

El Aviso de Oferta Pública de la Emisión especificará la tasa de interés del mismo, debiendo ser publicado en un periódico de circulación nacional, y estar disponible en formato impreso en las oficinas de MCC, sin menoscabo del uso de medios electrónicos ó de cualquier índole. De igual manera estará disponible en la SIV, Valores León, y la página web de MCC, [www.groupmetro.com](http://www.groupmetro.com).

#### **2.1.2.8.1. Pago de los Cupones.**

La periodicidad del pago de los cupones de intereses de la serie B de la presente Emisión de Bonos se muestra a continuación:

Serie MCC-01-B: Trimestral

En caso de que la fecha de pago corresponda a Sábado, Domingo ó día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior.

Todo pago de interés será efectuado mediante crédito a cuenta o cheque a favor de los Tenedores de los Bonos, a través de Banco Múltiple León, S.A., agente de pago de la presente Emisión de Bonos. (Ver Sección punto 2.1.7.1.).

La cantidad de intereses será computada sobre la base de trescientos sesenta y cinco (365) días. Los Bonos devengarán intereses hasta el último día de su vencimiento, inclusive.

#### **2.1.2.8.2. Revisión de la Tasa de Interés.**

La tasa de interés de la presente Emisión es fija, por lo que no aplica el establecimiento de ningún método de revisión de tasa

#### **2.1.2.9. Amortización del Capital de los Valores: Opción de redención.**

El capital de la Serie B de la presente Emisión será amortizado a **vencimiento**.

De igual manera, la presente Emisión prevé una opción de redención anticipada, total ó parcial, a opción del Emisor. Por consiguiente, el Emisor podrá redimir anticipadamente el capital de la serie B de la presente Emisión de Bonos mediante sorteo electrónico a ser realizado por el Representante de los Tenedores, conforme a las siguientes instrucciones:

1. La opción de redención anticipada de la Emisión estará a discreción del Emisor y disponible en cualquier momento.
2. El Emisor puede redimir parcial ó totalmente la presente Emisión.
3. La redención debe ser efectuada mediante crédito a cuenta o cheque a favor de los Tenedores.
4. Las primas a pagar a los inversionistas de la serie B por concepto de redención anticipada serán las siguientes, dependiendo del tiempo de maduración de la Emisión:

<b>Trimestre</b>	<b>Durante el año 1</b>	<b>Durante el año 2</b>
1er. Trimestre	1.0000%	0.5000%
2do. Trimestre	0.8750%	0.3750%
3er. Trimestre	0.7500%	0.2500%
4to. Trimestre	0.6250%	0.1250%

5. La prima será aplicada sobre el monto total a redimir de los Bonos de la Emisión.
6. Los valores deben ser redimidos por su valor nominal.
7. La redención anticipada debe ser efectuada conforme a las siguientes instrucciones:
  - (i) El monto mínimo del capital de la Emisión a ser redimido parcialmente corresponderá a la suma de Un Millón de Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD1,000,000.00).

(ii) El Emisor debe solicitar por escrito al Representante Provisional o Definitivo de los Tenedores la realización del sorteo electrónico para la escogencia de los Bonos a ser redimidos, y notificarle por escrito el monto a redimir de la Emisión, dentro del plazo improrrogable de sesenta (60) días calendario, previos al pago del próximo cupón de intereses de la Emisión.

(iii) El Representante Provisional o Definitivo de los Tenedores deberá realizar el sorteo electrónico dentro del plazo improrrogable de 10 días calendario, contado a partir de la recepción de la solicitud de parte del Emisor.

(iv) El Emisor comunicará por escrito el resultado del sorteo electrónico, dentro del plazo de veinte (20) días calendario, contado a partir de la fecha de realización de dicho sorteo electrónico a las siguientes personas:

- a. Los Tenedores escogidos;
- b. BVRD;
- c. CEVALDOM;
- d. SIV;
- e. Administrador Extraordinario.

8. El pago de la redención debe efectuarse en la fecha de pago del próximo cupón trimestral de intereses de la Emisión.

9. El Emisor deberá comunicar por escrito como hecho relevante a la SIV, la decisión sobre cada redención parcial o total, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 del Reglamento de Aplicación

El precio de redención de los Bonos será a valor nominal más la prima indicada en la publicación del Aviso de Oferta de la Emisión.

#### 2.1.2.10. Tabla de desarrollo.

Serie	Copones trimestrales de intereses	Monto de los Intereses	Fecha de pago	Amortización de Capital
Serie MCC-01-B	1	USD128,157.53	A determinar	
	2	A determinar	A determinar	
	3	A determinar	A determinar	
	4	A determinar	A determinar	
	5	A determinar	A determinar	
	6	A determinar	A determinar	
	7	A determinar	A determinar	
	8	A determinar	A determinar	USD4,950,000.00

La tabla de desarrollo de la Emisión será dada a conocer en el correspondiente Aviso de Oferta Pública de la Emisión.

#### 2.1.2.11. Garantía de la Emisión.

La presente Emisión de Bonos Corporativos contará con garantía hipotecaria y prendaria.

La garantía hipoteca en primer rango será otorgada a favor de los Tenedores de Bonos de la presente Emisión, representados por el Representante de los Tenedores, sobre el inmueble descrito a continuación:

- Porción de terreno de una extensión superficial de 14,200 metros cuadrados, amparado bajo el Certificado de Título No. 07-191, propiedad de Metro Country Club, S.A., dentro del ámbito de la parcela No 211-Reformada-E, del Distrito Catastral No 6/1, del Municipio de Los Llanos, Provincia de San Pedro de Macorís; Y tasada por SISTEMAS & INGENIERIA, C. Por A. (Miembro ITADO No 198), en fecha 23 de julio del 2008, por un valor estimado de mercado ascendente a la suma de USD11,750,000.00 (Once Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100). Esta porción de terreno está ubicada en la Avenida Boulevard, Villas de Mar, Juan Dolio, y posee los siguientes linderos: Al Norte:

Antigua Carretera Juan Dolio - Guayacanes; Este: Parcela No 269 (Cementerio); Al Sur: Mar Caribe; Al Oeste: Parcela No 221-Reformada-resto. Ver Anexos.

El ratio inicial de Garantía Hipotecaria a Deuda Total es del 73.4375%; mientras el ratio inicial de Garantía Computable (Ver Definiciones) a Deuda Neta (Ver Definiciones) es 1.8424%.

Ratio Inicial Garantía Hipotecaria a Deuda Total	= Garantía Hipotecaria / Deuda Total = USD11,750,000.00 / USD16,000,000.00 = 73.4375%
Ratio Inicial Garantía Computable a Deuda Neta	= Garantía Computable Inicial / Deuda Neta Inicial = USD20,801,216.65 / USD11,290,000.00 = 1.8424%
Deuda Neta Inicial	= Deuda Total - Efectivo Inicial en Cuentas En Plica (Escrow) = USD16,000.00 - USD4,710,000.00 = USD11,290,000.00
Garantía Computable Inicial	= Valor Tasación Inicial + 35.00% de las Cuentas por Cobrar Inicial + Monto Cubicaciones Certificadas = USD11,750,000.00 + 0.35 (USD25,860,619.00) + 0.00 = USD11,750,000.00 + USD9,051,216.65 = USD20,801,216.65

La garantía prendaria estará constituida por las cuentas por cobrar de los contratos de opción de compra-venta de los de los apartamentos del Proyecto Las Olas, las cuales serán cedidas a favor de los Tenedores de Bonos de la presente Emisión, representados por el Representante de los Tenedores.

Todo el dinero de El Emisor entregado a El Administrador Extraordinario como gestor de los mismos de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores en su capítulo III.2, y las inversiones, en adición a sus rentas, reajustes e incrementos de cualquier naturaleza, se entenderán legalmente constituidos en prenda, como garantía del cumplimiento de las obligaciones referidas en el citado Reglamento, Contrato de Emisión y el presente Prospecto, a favor de los Tenedores de Bonos de la Emisión al momento de hacerse exigibles dichas obligaciones.

#### **2.1.2.12. Convertibilidad.**

Los Bonos ofrecidos mediante el presente Prospecto no serán convertibles, ni en acciones ni en otro tipo de valores.

## 2.1.3.

## Comisiones y gastos a cargo del Emisor.

## Costos de una Emisión de Deuda

Monto Emisión:		USD16,000,000				
Plazo:		4 años				
Tasa Cambio (DOP/USD):		34.5				
Concepto del Gasto	Organismo receptor	Costos Fijos	Costos Variables (% Monto Emitido)	Monto por Etapa de la Emisión (En USD)		
Gastos Iniciales		DOP	%	DOP	USD	
Inscripción Emisión	SIV		0.0300%	165,600	4,800	
Inscripción Emisor	BVRD	7,500		7,500	217	
Inscripción Emisión	BVRD		0.0500%	276,000	8,000	
Registro de Emisor	CEVALDOM	5,000		5,000	145	
Registro de Emisión	CEVALDOM	25,000		25,000	725	
Comisión por Estructuración	Valores León		1.0000%	5,520,000	160,000	
Comisión por Colocación Publicidad / Impresos / Prospecto	Valores León		0.5000%	2,760,000	80,000	
		200,000		200,000	5,797	
Gastos Legales		862,500		862,500	25,000	
<b>Total Gastos Iniciales</b>			<b>1.7630%</b>	<b>9,821,598</b>	<b>284,684</b>	
Gastos Periódicos		Organismo receptor	Costo Anual	Costos Fijos Anuales (% Monto Emitido)	Costo Anual	Costo Global
Gastos Periódicos			DOP	%	USD	USD
Calificación de Riesgo	Feller-rate		310,500	0.0625%	9,000	36,000
Honorarios Representante Provisional de Tenedores	BDO Ortega & Asoc.		684,653	0.1240%	19,845	19,845
Mantenimiento de Inscripción de Emisión en BVRD (0.0025% Mensual)	BVRD		165,600	0.0030%	4,800	19,200
Mantenimiento Emisión (DOP5,000 Mensual)	CEVALDOM		60,000	0.0108%	1,740	6,960
Comisión Custodia Simple (0.007% Mensual)	CEVALDOM		463,680	0.0840%	13,440	53,760
Administrador Extraordinario	Banco León		1,035,000	0.1875%	30,000	120,000
<b>Total Anual de Gastos</b>					<b>255,765</b>	
<b>Total Gastos Estimados (4 años de vigencia de la Emisión)</b>					<b>540,449</b>	<b>3.3778%</b>

1.- Los costos varían proporcionalmente a las características de la Emisión: plazo, monto, instrumento y tasa de rendimiento.

2.- La partida de comisión del puesto de bolsa se ajusta de acuerdo a la propuesta económica.

3.- El impuesto de transferencia se paga sobre el monto de los intereses más el capital (al momento de redención).

4.- Todos los gastos presentados en esta tabla corren por cuenta de Metro Country Club, S.A.

#### **2.1.4. Comisiones y Otros Gastos a Cargo del Inversionista**

No será atribuido gasto alguno a los inversionistas de esta Emisión, excepto los cargos de CEVALDOM que se listan en el numeral siguiente.

##### **2.1.4.1. Cargos al Inversionista por parte de CEVALDOM.**

Los cargos de CEVALDOM y sus conceptos son los siguientes:

- Emisión de Certificación de Tenencia: DOP250.00
- Emisión de Estado de Cuenta adicional: DOP150.00
- Creación RNT: DOP350.00
- Modificación RNT: DOP350.00
- Transferencia de valores: DOP150.00
- Cambio de titularidad: DOP3,000.00

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV.

#### **2.1.5. Régimen Fiscal**

La Ley del Mercado de Valores Número 19-00 del 8 de mayo de 2000, expresa en los artículos siguientes el tratamiento fiscal que aplica a esta Emisión:

**Art. 122:** *"No estarán sujetos a impuesto alguno, los ingresos por concepto de rendimientos generados por instrumento de renta fija y dividendos percibidos por las inversiones que realicen las personas físicas nacionales, en valores aprobados por la Superintendencia de Valores y negociados a través de las bolsas."*

**Art. 123** (Modificado por el Artículo 20 de Ley 92-04 sobre Riesgo Sistémico): *"No estarán sujetos a impuesto alguno los ingresos por concepto de rendimientos generados por instrumentos de renta fija percibidos por las inversiones que realicen los inversionistas extranjeros, siempre y cuando se trate de personas físicas, en valores aprobados por la Superintendencia de Valores y negociados a través de las bolsas"*.

**Art. 124:** *"Las operaciones de compra y venta de valores aprobados por la Superintendencia de Valores, así como sus rendimientos, no darán origen a ningún tipo de impuesto de transferencia de títulos o valores, ni a cualquier tipo de retención prevista en el párrafo I del artículo 309 de la ley 11-92 y sus modificaciones."*

Atendiendo a las disposiciones establecidas de la Ley 288-04, en su Artículo 12, el cual modifica el Art. 382 del Código Tributario que establece un impuesto del 0.0015% (1.5 por mil) sobre el valor de cada cheque de cualquier naturaleza pagado por las entidades de intermediación financiera, así como los pagos realizados a través de transferencia electrónica; el pago de este impuesto, en el caso de las colocaciones (compra de los Bonos), estará a cargo de los Inversionistas-Tenedores. Para el caso del pago de los intereses y el capital, el cargo de este impuesto estará a cargo del Emisor.

En ningún caso MCC será responsable de cualquier impuesto ó gravamen que corresponda a los Tenedores de los Bonos de la Emisión. Los Tenedores estarán sujetos a cualquier disposición tributaria vigente al momento de la tributación.

## **2.1.6. Negociación del valor.**

### **2.1.6.1. Mercado Primario.**

A partir de la publicación del Aviso de Oferta Pública de cada serie, los Bonos descritos en el presente Prospecto podrán ser adquiridos en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), por medio de los intermediarios de valores registrados en la BVRD y autorizados por la Superintendencia de Valores.

Estos Bonos se negociaran a través de los sistemas de negociación electrónica de la BVRD, donde todos los puestos de bolsa autorizados podrán formular órdenes por cuenta propia o por cuenta de sus clientes inversionistas, dentro del horario de negociación y las normas establecidas por la BVRD.

Los potenciales inversionistas interesados en adquirir los Bonos deberán dirigirse a las oficinas de un puesto de bolsa autorizado por la SIV y registrado en la BVRD, y completar los formularios y documentos que al efecto requiere dicho puesto de bolsa autorizado, relativos a la apertura de su cuenta de corretaje.

Concluido el proceso de apertura de cuenta de corretaje, la orden de transacción es digitada por el puesto de bolsa autorizado en el sistema de negociación electrónica de la BVRD, donde dicha orden sería calzada o asumida, indicando de inmediato al puesto de bolsa representante del potencial inversionista la adjudicación de la misma, y calzada la operación por el sistema de la Bolsa de Valores, esta última informará al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. acerca de la transacción. Luego de que la liquidación y compensación se lleva a cabo en CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de nuevo propietario del instrumento.

### **2.1.6.2. Mercado Secundario.**

La Emisión se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), a través de la cual los inversionistas podrán adquirir o vender a otros Inversionistas los Bonos a través de los puestos de bolsa autorizados.

El inversionista interesado en vender o comprar Bonos en el mercado secundario a través de la BVRD podrá acudir a cualquier puesto de bolsa autorizado por la SIV y registrar su oferta de venta o de compra, utilizando el sistema de cotizaciones de la BVRD, en el horario establecido por esta última que al momento de la elaboración del presente Prospecto de Colocación es de 9:00 a.m. a 1:00 p.m., y según la reglamentación establecida por la misma. En caso de que un potencial inversionista deposite en un puesto de bolsa autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de transacción deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente.

El Emisor y los inversionistas aceptan cumplir los requisitos exigidos por la SIV para la negociación de valores, según lo establecen las leyes, reglamentos y acuerdos aplicables, incluyendo pero no limitado a lo dispuesto en el capítulo VII del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores No. 729-04.

La transmisión de Bonos se realizará mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de Agente de Pago y Custodia de la presente Emisión (ver Sección 2.1.7. "Servicios Financieros de la Emisión" y Sección 2.8. "Encargado de la Custodia") en base a las informaciones que al efecto le suministre el sistema de negociación de la BVRD, luego de validar que sobre los Bonos no exista gravamen o restricción alguna que limite su enajenación.

### **2.1.6.3. Circulación de los Valores**

La cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializada y estar depositados en CEVALDOM, se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los interesados entreguen a CEVALDOM. Esta comunicación, ante CEVALDOM, será título suficiente para efectuar tal transferencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Mercado de Valores y al artículo 207 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores.

Los valores de esta Emisión no tienen restricciones a su libre transmisión.

### **2.1.6.4. Constancia de conocimiento.**

MCC conoce y acepta cumplir los requisitos, condiciones y exigencias por parte de la SIV y la BVRD para la admisión, permanencia y exclusión de estos títulos valores en el mercado secundario.

### **2.1.7. Servicios Financieros de la Emisión.**

#### **2.1.7.1. Entidades de Servicios Financieros.**

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, MCC designará a Banco Múltiple León, S.A. como su agente de pago de los cupones de intereses y del capital a vencimiento de los mismos, tal como se informará en los Avisos de Ofertas Publicas.



**Banco Múltiple León, S.A.**  
Av. JFK esquina Av. Tiradentes  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809)  
[www.leon.com.do](http://www.leon.com.do)  
Registro Nacional del Contribuyente No.

#### **2.1.7.2. Relaciones.**

No existe ninguna relación de propiedad, negocios ó parentesco entre los principales accionistas ó socios y Administradores de MCC, entidad Emisora de los Bonos, y Banco Múltiple León, S.A., agente de pago de los cupones de intereses y del capital de los Bonos de la presente Emisión.

## 2.1.8.

### Calificación de Riesgo

**Feller-rate Dominicana, C. Por A.** (en lo adelante Feller-rate Dominicana), constituida bajo las leyes de la República Dominicana, es la firma calificadora de riesgos del emisor y de la presente Emisión. Feller-rate Dominicana cuenta con el apoyo de Feller-rate Chile. Feller-rate Dominicana fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores mediante Resolución de fecha 04 de Abril del 2005, y fue inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el No. SV CR-002, en fecha 21 de Abril del 2005.

#### **Calificación asignada a los valores y al Emisor por Feller-rate Dominicana (Ver Anexo I):**

##### **Al Emisor:**

Calificación Largo Plazo BBB

Calificación Corto Plazo BBB

##### **Fundamentos**

- La calificación BBB asignada para Metro Country Club considera su buena posición competitiva, altos niveles de venta y generación de flujos por cobranza. Asimismo, considera los riesgos asociados a la coyuntura económica mundial y una posible contracción de la demanda por inmuebles de lujo en República Dominicana.
- Las cifras de los estados financieros de diciembre de 2007 y diciembre de 2008 no consideran en los ingresos las ventas de Cotuicar S.A., pues dada su exención tributaria, los auditores recomendaron reconocer el efecto patrimonial de esta inversión y no consolidar los estados financieros de ésta. Sin embargo, se incluye el efecto neto de los márgenes de Cotuicar mediante los beneficios en participación, que se agregan al flujo operacional de la compañía.
- Los ingresos por venta del año 2008 fueron un 82% superior al año anterior, lo que se explica por las ventas y avance de obras del proyecto Costa Blanca, que ya tiene vendidos casi la totalidad de las villas y cerca de un 45% de los 206 apartamentos proyectados. Las ventas generan flujos por anticipos y cuentas por cobrar que son pagadas por los clientes en la medida que avanzan los proyectos. Dada la coyuntura internacional y algunas incertidumbres locales por la situación de otros proyectos inmobiliarios turísticos de República Dominicana, la morosidad de las cuentas por cobrar superior a 90 días se ubicó sobre el 12% a diciembre, en comparación al 6%-8% que se observaba con anterioridad. Sin embargo, en el inicio del año 2009 se aprecia una mejora en la recaudación, que tiende a disminuir la morosidad total observada. Si la morosidad se mantuviera elevada o subiera, sería necesario revisar los efectos en la generación de caja y eventualmente se podrían requerir ajustes adicionales (provisiones). A septiembre, los proyectos en proceso de venta y construcción son: Las Olas que consta de 227 unidades; Marbella (Cotuicar), con 465 unidades; y Costa Blanca, con 258 unidades totales entre villas y apartamentos.

##### **A la Emisión**

BBB/Perspectivas Estables

**Fecha de la Calificación:** 5 de Febrero del 2009.

## **Significado Calificación de Riesgo BBB**

- Instrumentos con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

## **Resumen de las bases de la calificación**

Las perspectivas de la clasificación podrían deteriorarse en la medida que se incorporen nuevas deudas financieras y no mejoren los márgenes de la compañía. Por otra parte, se monitoreará la evolución de las ventas y la generación de flujos para que se mantengan en rangos que permitan un adecuado sustento para el repago de las obligaciones de la compañía.

### **2.1.9. Políticas de Protección a los Tenedores.**

#### **2.1.9.1. Límites en relación al endeudamiento.**

La presente Emisión de Bonos no compromete los límites de endeudamiento de MCC.

#### **2.1.9.2. Obligaciones, limitaciones y prohibiciones.**

De acuerdo a los términos de la presente Emisión de Bonos, MCC se comprometerá y acordará que, en tanto cualquiera de los Bonos continúe en circulación, suministrará a la SIV los siguientes documentos:

- a) Mensualmente: Balance General, Estados de Resultados y Estado de Flujo de Efectivo.
- b) Trimestralmente: Balance General y Estado de Resultados (en forma compartida con el trimestre anterior), Estado de Flujo de Efectivo, Informe respecto al cumplimiento de las condiciones de la Emisión e Informe de revisión de la calificación de riesgo de la Emisión.
- c) Anualmente: Estados Financieros Auditados, Estado de Resultados Auditados, Estado de Flujo de Efectivo Auditado, Lista actualizada de accionistas, Copia del acta de asamblea de accionistas (certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción) que contemple la aprobación de los Estados Financieros Auditados e Informe anual sobre la prevención y control del lavado de activos.
- d) Remitir a través de los Agentes Colocadores el informe de colocación de los Bonos.
- e) Poner el presente Prospecto a disposición del potencial inversionista, de forma gratuita, en las oficinas de los agentes colocadores, o a través de su página de Internet o por cualquier otro medio autorizado.
- f) Remitir a la SIV la información de carácter público necesaria, así como cualquier información que éstas requieran.

#### **2.1.9.3. Mantenimiento, sustitución ó renovación de activos.**

La presente Emisión de Bonos no compromete a MCC a procedimientos de mantenimiento, sustitución ó renovación de activos, de ninguna índole.

**2.1.9.4.****Facultades complementarias de fiscalización.**

No existen facultades de fiscalización complementarias a las establecidas en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores 729-04, otorgadas a los Tenedores de los Bonos y/o su representante legal provisional y/o definitivo. Así como tampoco existen obligaciones adicionales respecto de información adyacente y/o complementaria a las establecidas en dicho Reglamento, que MCC deba proporcionar al representante provisional y/o definitivo de los Tenedores de los Bonos.

**2.1.9.5.****Medidas de Protección.**

MCC se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos los Tenedores de Bonos de la presente Emisión, sin discriminación o preferencia.

**2.1.9.6.****Efectos de fusiones, divisiones u otros.**

MCC actualmente no se encuentra en proceso de fusión ó división, por lo tanto los derechos a ser adquiridos por los Tenedores de los Bonos no se verán afectados por los posibles efectos negativos de este tipo de eventos.

Cabe destacar que el 21 de abril de 2008 mediante Acta de Registro de Disolución de Sociedad número 19680, la Dirección General de Impuestos Internos procedió ha aprobar la disolución del Complejo turístico el Higuamo según se especifica en la nota: 30 de lo estado financieros Metro Country Club y Subsidiarias, incluyendo Cotuicar, S.A.

**2.1.10.****Créditos Preferentes**

Los Bonos serán obligaciones que gozarán de los siguientes privilegios:

- Garantía hipotecaria;
- Garantía Prendaria.

A parte de la presente Emisión de Bonos, actualmente existen otros créditos preferentes, cuyos detalles se encuentran en los estados financieros auditados e interinos de MCC cortados al 31 de diciembre del 2007 y 28 de Febrero del 2009, respectivamente. Estos créditos preferentes se describen a continuación:

<b>INSTITUCION</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Balance al 31-Dic-2007</b>	<b>Balance al 28-Feb-2009</b>	<b>Tipo Garantía</b>
Tasa cambio		<b>33.66</b>	<b>35.80</b>	
Popular Bank Limited, Inc.	7.5%	179,844,558.70	166,106,236.20	Hipotecaria
Emisión de Bonos - Tramo 1	10.0%	430,853,807.40	329,351,800.00	Hipotecaria
Emisión de Bonos - Tramo 2	10.0%	90,881,158.50	48,563,145.00	Hipotecaria
CIFI Loan US\$ 8,000,000	Libor + 6.5%	269,280,000.00	272,080,000.00	Hipotecaria
Emisión No. SIVEM-036 (Serie A)	9.00%	0.00	273,154,000.00	Hipotecaria
<b>Total Prestamos MCC - Casa Matriz</b>		<b>1,226,090,917.94</b>	<b>1,089,255,181.20</b>	
Banco BHD, S.A (Subsidiaria Cotuicar)	8.0%	181,963,357.00	464,552,148.60	Hipotecaria
<b>Total Prestamos MCC - Consolidado</b>		<b>1,455,892,274.94</b>	<b>1,553,807,329.80</b>	

*Ver anexos estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2007 e Interinos cortados al 28 de Febrero del 2009.*

**2.1.11.****Restricciones al Emisor en relación con otros acreedores.**

MCC no se obliga a ningún tipo de restricción respecto de la emisión de otros valores de deuda, públicos ó privados.

### **2.1.12. Exigencias legales de la Emisión.**

Una vez admitidos a negociación en la BVRD, los Bonos de esta Emisión serán aptos para cubrir las exigencias legales de inversión a que está sometido determinado tipo de entidades, en particular Compañías de Seguros, Fondos de Pensiones, Fondos de Inversión, así como cualquier otra institución que deba cumplir obligaciones de inversión en valores públicamente negociados.

## **2.2. Información sobre la colocación y adjudicación de los valores.**

### **2.2.1. Precio de suscripción.**

La inversión mínima permitida es de Cinco Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD5,000.00). El precio de suscripción de los Bonos a partir de la Fecha de Emisión será a su valor facial o par, con prima o a descuento. Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión publicada en el Aviso de Oferta Pública, el precio de suscripción estará constituido por su valor de mercado más los intereses acumulados entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Colocación o Suscripción cuando se trate de operaciones de mercado primario; o a valor de mercado más los intereses acumulados entre el último cupón pagado y la fecha recolocación cuando se trate del mercado secundario.

### **2.2.2. Mercado objeto de la Emisión.**

Los Bonos están dirigidos a:

1. Entidades de Intermediación Financiera: Bancos Múltiples, Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Bancos de Desarrollo, Financieras, Casas de Préstamos de Menor Cuantía y Cooperativas de Ahorros y Créditos.
2. Inversionistas Institucionales: Fondos de Pensiones, Administradoras de Fondos de Pensiones, Compañías de Seguros y Reaseguros, Fondos de Inversión Públicos y Privados, Compañías Titularizadoras, Puestos de Bolsa y otras entidades no financieras.
3. Público en General: Personas físicas y empresas, nacionales o extranjeras.

### **2.2.3. Tipo de colocación.**

La colocación de los Bonos de esta Emisión se realizará en base: "**a mejores esfuerzos**", a través de Valores León, agente de colocación.

El agente de colocación primaria en ningún caso podrá adquirir títulos que integren la presente Emisión, hasta tanto no hubiere concluido el período de negociación primaria contemplado en el aviso de oferta pública correspondiente.

### **2.2.4. Entidades que aseguren la Colocación de los Valores.**

No existen entidades que aseguren la colocación de los valores de la presente Emisión, de modo que Valores León realizará sus mejores esfuerzos para lograr la colocación y venta de la totalidad de los Bonos en el mercado primario.

#### **2.2.4.1.**

#### **Procedimiento de la colocación.**

Valores León, como agente de colocación, negociará los valores objeto de la presente Emisión en el sistema de negociación electrónica de la BVRD, a partir del día de inicio de la colocación de conformidad a lo establecido en el aviso de oferta pública de la Emisión, en donde todos los inversionistas interesados podrán formular órdenes. Estos valores se mantendrán inscritos en dicho sistema todos los días de negociación bursátil a partir de la fecha de inicio de la colocación, en horario de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. (Horario dispuesto para la negociación por la BVRD), hasta que la Emisión sea colocada en su totalidad.

Los valores no colocados dentro del plazo de seis (6) meses, contado a partir de la aprobación de la SIV, quedarán nulos y sin valor. MCC podrá, en el caso de no colocar la Emisión dentro del plazo citado de seis (6) meses, solicitar a la SIV la renovación ó extensión del período de aprobación, sujeto a la actualización de la documentación que este organismo determine.

La fecha de inicio de la colocación de esta Emisión será dada a conocer al público en el correspondiente Aviso de Oferta Pública.

#### **2.2.5.**

#### **Prorratio.**

La colocación de esta Emisión no prevé técnicas de prorratio, en caso de que los valores demandados por los inversionistas superen la oferta.

#### **2.2.6.**

#### **Fecha, horario y lugar de la suscripción.**

El período para suscribir las series de la presente Emisión comenzará a las 9:30 a.m. del día de inicio de la colocación, conforme a la publicación del correspondiente Aviso de Oferta. Dicho período de colocación tendrá una duración máxima de seis (6) meses desde la aprobación por parte de la SIV. Los inversionistas podrán adquirir los Bonos a través de los puestos de bolsa que los representen, en los horarios que estipule la BVRD. Los Tenedores de estos Bonos obtendrán sus recibos de compra a través de los Puestos de Bolsa que los representen.

Dado que los valores objeto de esta Emisión estarán representados mediante anotaciones en cuentas, no serán expedidos títulos físicos representativos de los mismos; sin embargo, los Tenedores de los Bonos siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores, anotados en cuenta, a través de CEVALDOM.

#### **2.2.7.**

#### **Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción.**

Los que inviertan en los Bonos de la presente Emisión obtendrán su correspondiente certificación de custodia de los Bonos adquiridos a través del puesto de bolsa autorizado. Dichas certificaciones serán emitidas por CEVALDOM. El pago por la suscripción de los Bonos se deberá efectuar a valor de mercado (a valor par, con prima o descuento), más los intereses acumulados entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Colocación o Suscripción cuando se trate de operaciones en el mercado primario; o a valor de mercado más los intereses acumulados entre el último cupón pagado y la fecha de recolocación cuando se trate del mercado secundario.

La fecha en que se deberá hacer efectivo el desembolso del pago por suscripción en el mercado primario será indicada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. El inversionista deberá efectuar el desembolso mediante cheque de administración o crédito en cuenta, a favor del Emisor, por el valor de los títulos adquiridos. El

desembolso será efectivo el mismo día que sea entregado el cheque o realizado el crédito a la cuenta del Emisor.

Los valores objeto de la presente Emisión estarán representados mediante anotaciones en cuenta, por lo que no se expedirán a los Tenedores títulos físicos representativos de los Bonos. Sin embargo, los Tenedores de los Bonos tendrán derecho a obtener una certificación de CEVALDOM sobre los valores anotados en cuenta que poseen, a través del agente colocador.

### 2.2.8. Tabla de desarrollo de la colocación.

Series	Monto de las series	Fecha de inicio de la colocación
Serie MCC-01-A	USD11,050,000.00	A ser determinada en el Aviso de Oferta Pública de la serie
Serie MCC-01-B	USD4,950,000.00	A ser determinada en el Aviso de Oferta Pública de la serie

### 2.3. Información legal.

#### 2.3.1. Aprobación legal de la Emisión.

Los acuerdos y deliberaciones por los que se procede a la realización de la presente Emisión, los cuales figuran en los anexos de este Prospecto, quedan plasmados en los siguientes documentos:

- Acta del Consejo de Administración que aprueba las modificaciones de la serie B de la presente Emisión de fecha 17 de marzo del 2009.
- Aprobación de la presente Emisión de Bonos de MCC por parte de la SIV, mediante la Segunda Resolución emitida por el Consejo Nacional de Valores en fecha once (11) de agosto del año dos mil ocho (2008); e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el **No. SIVEM – 036**.
- Registro del Emisor en el Mercado de Valores y Productos: **No. SVEV – 010**.

### 2.4. Valores en circulación.

MCC, a la fecha de la aprobación de la presente Emisión de Bonos, presenta en sus estados financieros internos cortados al 28 de febrero del 2009 las siguientes obligaciones de oferta pública:

<b>Emisión Pública Local de Bonos</b>					
Aprobada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 03 de Julio del 2006 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el No. <b>SVEM-019</b>					
Fecha de vencimiento: 2009					
Monto	Moneda	Tasa	Plazo	Tramo	Tipo de Garantía
9,630,000.00	USD	10.0%	Tres (3) años	Tramo I (SIVEM-019)	Hipotecaria
1,420,000.00	USD	10.0%	Dos (2) años	Tramo II (SIVEM-019)	Hipotecaria
7,630,000.00	USD	9.0%	Cuatro (4) años	Serie A (SIVEM-036)	Hipotecaria

## **2.5. Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la Emisión.**

### **2.5.1. Utilización de los Fondos**

#### **2.5.1.1. Uso detallado de los fondos de la Emisión.**

El monto neto aproximado que MCC recibirá de la colocación de esta Emisión (Después de deducir las comisiones de asesoramiento (Estructuración) y colocación a mejores esfuerzos, detallados en el punto 2.1.3., "Comisiones y Gastos a cargo del Emisor") es de Quince Millones Setecientos Sesenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD15,760,000.00).

El uso de estos fondos será el siguiente de conformidad la Acta de aprobación:

1. Cancelar el 100% de los Bonos públicos vigentes de la emisión aprobada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 3 de julio del 2006 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el No. SVEM-019. El monto de los Bonos vigentes al 30 de junio del 2008 asciende a la suma de Once Millones Cincuenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD11,050,000.00).
2. Fondear la cuenta de reserva de intereses equivalente a un cupón.
3. Financiar aproximadamente Cuatro Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD4,350,000.00) del costo total de construcción del Proyecto de Apartamentos Las Olas, ubicado frente a la playa de Juan Dolio, el cual se describe a continuación:

#### **Proyecto Las Olas**

A pocas millas del Aeropuerto Internacional Las Américas, se establecerá Las Olas, el nuevo proyecto de Metro Country Club que proporcionará a sus clientes el máximo confort en las costas de la hermosa playa de Juan Dolio. Este será un Condominio de 16 niveles y 227 apartamentos frente al Mar Caribe. Este proyecto inicialmente contaba con un diseño de 6 pisos y 146 apartamentos, el cual se rediseñó a raíz de la Resolución No. 01/2007 de la Secretaría de Turismo del 22 de febrero del 2007 que modificó la densidad poblacional de esta zona.

El presupuesto de ventas de Las Olas se estima en Cincuenta y Cinco Millones de Dólares Norteamericanos con 00/100 (USD55,000,000.00).

Al 30 de junio del 2008 la situación del Proyecto Las Olas es la siguiente:

1. 32 apartamentos reservados;
2. 113 apartamentos vendidos con Contratos de Opción de Compra-Venta suscritos, los cuales representan el 49.78% de las 227 unidades del proyecto.

	<b>Unidades</b>	<b>Ventas</b>	<b>Cobros</b>	<b>Por cobrar</b>
Apartamentos vendidos con contrato	113	26,656,136.00	7,507,925.00	19,193,210.00
Apartamentos reservados	32	7,858,588.50	1,196,179.00	6,667,409.00
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>34,514,724.50</b>	<b>8,704,104.00</b>	<b>25,860,619.00</b>

La composición actual de las ventas, atendiendo a la nacionalidad o procedencia de los compradores, es la siguiente:

1. 60%, ha sido adquirido por dominicanos;
2. 26%, ha sido adquirido por norteamericanos;
3. 6%, ha sido adquirido por europeos;
4. 8%, ha sido adquirido por compradores de nacionalidad distinta de las anteriores.

Los apartamentos del Proyecto Las Olas tienen acceso a las siguientes amenidades:

1. Lobby equipado con televisiones plasma y varios sofás;
2. Gimnasio;
3. Piscina;
4. 90 metros de la playa de Juan Dolio.

Los pagos de intereses y el re-pago del capital de esta Emisión de Bonos provendrán, de manera especial, pero no limitativa, del flujo de efectivo de la venta de los apartamentos del Proyecto Las Olas.

#### **2.5.1.2. Fondos para adquirir activos.**

No existen fondos destinados a la adquisición de activos, conforme a lo establecido en este Prospecto acerca a la utilización de los fondos provenientes de la colocación de esta Emisión.

#### **2.5.1.3. Fondos para adquirir compañías.**

No existen fondos destinados a la adquisición de compañías y/o establecimientos comerciales, conforme a lo establecido en este Prospecto acerca de la utilización de los fondos provenientes de la colocación de esta Emisión.

#### **2.5.1.4. Amortización de deuda.**

##### **Fondos destinados para amortizar deuda.**

MCC utilizará el 65.625% de los recursos a ser recibidos de la colocación de la presente Emisión de Bonos para cancelar el 100.00% de los Bonos vigentes en USD de la emisión pública local aprobada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 03 de Julio del 2006 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el No. SVEM-019.

<b>Emisión Pública Local de Bonos</b>					
Fecha de vencimiento: 2009					
<b>Monto</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tramo</b>	<b>Tipo de Garantía</b>
9,630,000.00	USD	10.0%	Tres (3) años	Tramo I	Hipotecaria
1,420,000.00	USD	10.0%	Dos (2) años	Tramo II	Hipotecaria

Esta obligación está incluida en los Pasivos Totales de los Estados Financieros Interinos cortados al 30 de junio del 2008.

## 2.5.2. Impacto de la Emisión.

La presente Emisión de Bonos de MCC impacta positivamente en su situación financiera, mejorando el flujo de efectivo y fijando el costo financiero del Proyecto Las Olas.

A continuación se muestra el impacto de la Emisión en el Estado de Situación Financiera de MCC:

	interino 30-JUN-08	VARIACION	interino 30-JUN-09
<b>Balance General en RD\$</b>			
<b>ACTIVOS:</b>			
Efectivo en caja y bancos	2,510,524	12,420,000	14,930,524
-	-		-
Porción corriente contratos por cobrar ventas aptos	528,120,490		528,120,490
Documento por cobrar	-		-
CXC Clientes operaciones hoteles & golf	-		-
CXC Relacionadas	795,916,801		795,916,801
CXC funcionarios & empleados	359,823		359,823
Otras CXC	4,483,946		4,483,946
<b>Total documentos y cuentas por cobrar</b>	<b>1,328,881,060</b>		<b>1,328,881,060</b>
Inventarios de terrenos y apartamentos disponibles	157,749,824		157,749,824
Inventarios de alimentos, bebidas y mercancías	-		-
<b>Total inventarios</b>	<b>157,749,824</b>		<b>157,749,824</b>
Gastos pagados por anticipado	13,195,307		13,195,307
Inversión en proyectos en progreso	601,230,826		601,230,826
Costo de construcción de proyectos - diferido	198,239,517	158,355,000	356,594,517
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,301,807,058</b>		<b>2,472,582,058</b>
Efectivo restringido	87,235,924		87,235,924
Contratos por cobrar ventas aptos - largo plazo	499,897,908		499,897,908
Inversiones en acciones	812,686,843		812,686,843
-	-		-
Propiedad, mobiliario & equipos - reevaluación terr+edif	190,152,832		190,152,832
Propiedad, mobiliario & equipos - costo	197,638,085		197,638,085
Depreciación acumulada	(46,225,376)		(46,225,376)
PP&E, neto	341,565,541		341,565,541
Otros activos -	-		-
Cargos (gastos) diferidos	34,667,088		34,667,088
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4,077,860,362</b>		<b>4,248,635,362</b>
<b>PASIVOS &amp; PATRIMONIO:</b>			
Sobregiro bancario	359,939		359,939
Documentos por pagar	-		-
Porción corriente prestamos largo plazo	583,243,712		583,243,712
-	-		-
CXP - Contratistas	26,387,583		26,387,583
CXP- Provisión para costos de construcción	64,103,803		64,103,803
Depósitos para emisión acciones	-		-
Depósitos y prestamos de particulares	64,803,336		64,803,336
CXP- Proveedores	22,044,479		22,044,479
Socios de proyectos	76,584,773		76,584,773
CXP- Relacionadas	729,550,330		729,550,330
CXP- Accionistas	1,026,000		1,026,000
CXP- otras	282,299,777		282,299,777
<b>TOTAL CXP</b>	<b>1,266,800,081</b>		<b>1,266,800,081</b>
Dividendos por pagar	30,000,000		30,000,000
Gastos acumulados y retenciones x pagar	40,678,660		40,678,660
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,921,082,392</b>		<b>1,921,082,392</b>
Depósitos para inversiones futuras	23,940,000		23,940,000
Ingresos diferidos	849,571,192		849,571,192
Prestamos x pagar largo plazo, menos porción corriente (Incluye Emisión Pública Anterior)	518,397,441	(381,225,000)	137,172,441
Nueva Emisión Pública de Bonos	0.00	552,000,000	552,000,000

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3,312,991,025</b>		<b>3,483,766,025</b>
Acciones comunes (1,623,064E)	162,306,419		162,306,419
Superávit x reevaluación terrenos + edif	190,152,916		190,152,916
Diferencia cambiaria en inversión en exterior	-		-
Reserva Legal	16,230,643		16,230,643
Beneficios acumulados periodos anteriores	461,710,895		461,710,895
Beneficios periodo corriente	(65,531,536)		(65,531,536)
<b>Sub-total patrimonio</b>	<b>764,869,337</b>		<b>764,869,337</b>
Interés minoritario	-		-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>764,869,337</b>		<b>764,869,337</b>
<b>TOTAL PASIVOS &amp; PATRIMONIO</b>	<b>4,077,860,362</b>		<b>4,248,635,362</b>

Tasa de cambio usada: 34.50

## 2.6. Representante de los tenedores de Bonos.

### 2.6.1. Nombre.

#### **BDO Ortega & Asociados-Audidores y Consultores.**

En el **Anexo I** se encuentra la Declaración Jurada de MCC, mediante la cual se designa a BDO Ortega & Asociados como Representante Provisional de los Tenedores, así como la Declaración Jurada de Aceptación de BDO Ortega & Asociados.

### 2.6.2. Dirección.



**BDO Ortega & Asociados**  
Ave. José Ortega & Gasset #46, esquina Tetelo Vargas, Ens. Naco,  
Edificio Profesional Ortega  
Apartado postal 2289  
Santo Domingo, República Dominicana.  
Contacto: Lic. Carlos Ortega  
[www.carlos.ortega@cpa.com](mailto:www.carlos.ortega@cpa.com)  
Tel.: (809) 472-1565 / Fax: (809) 472-192 5  
[www.bdodominicana.com](http://www.bdodominicana.com)  
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59916-2  
Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el numero SVAE-3

### 2.6.3. Relaciones.

No existe ninguna relación de propiedad, negocios ó parentesco entre los principales accionistas ó socios y Administradores de MCC, entidad Emisora de los Bonos de la presente Emisión, y BDO Ortega y Asociados, Representante provisional de los Tenedores de dicha Emisión.

### 2.6.4. Fiscalización.

Existen facultades complementarias de fiscalización a las otorgadas a los Tenedores de los Bonos y/o su representante provisional ó definitivo, conforme al Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores No. 729-04, en su Capítulo III.1. La Emisión de Bonos se rige por la Ley 19-00 y su Reglamento de Aplicación.

Estas facultades complementarias de fiscalización son las siguientes:

1. Verificar la inscripción de la hipoteca en primer rango a favor de los Tenedores, representados por el Representante Provisional o Definitivo de los Tenedores, sobre el inmueble otorgado en garantía de la Emisión y sus mejoras.
2. Verificar trimestralmente el cumplimiento de parte de El Emisor del ratio de Garantía Computable a Deuda Neta, el cual debe ser igual o mayor a 1.4285%, durante la vigencia de la Emisión.

3. Verificar la vigencia y renovación anual de las pólizas de seguro y declaración jurada de cost-over-run del Proyecto Las Olas, a saber:
  - o Fianza de Fiel Cumplimiento del Contratista General;
  - o Seguro de Todo-Riesgo-Construcción;
  - o Seguro de Responsabilidad Civil de Construcción;
  - o Declaración Jurada de cost-over-run.
4. Verificar el pago de los cupones trimestrales de intereses de la presente Emisión, conforme a la fecha de pago establecida en el Aviso de Oferta.
5. Realizar el sorteo electrónico para la escogencia de la cantidad de Bonos por Tenedor a ser redimidos, en caso de una solicitud de redención parcial de parte del Emisor.
6. Verificar la autenticidad de las autorizaciones que reciba de parte del Administrador Extraordinario de la presente Emisión para suscribir las correspondientes radiaciones hipotecarias de las unidades inmobiliarias del proyecto totalmente pagadas por los terceros compradores.

#### **2.6.5. Información adicional: Atribuciones.**

El Representante de los Tenedores tendrá todas las atribuciones que las disposiciones legales vigentes y el contrato de emisión les confieren. Asimismo, gozará de las facultades que la Junta de Tenedores de Bonos le otorgue, en su calidad de mandatario de dichos Tenedores.

El Representante de los Tenedores es responsable de conducir todas las acciones judiciales necesarias que emanen de la defensa del interés común de sus representados. El Representante de los Tenedores podrá requerir al Emisor los informes que sean necesarios para la adecuada protección de sus representados, debiendo ser informado y documentado, en cualquier momento, de todo lo relacionado con los cambios societarios, actividades y operaciones del Emisor. El Representante Provisional de los Tenedores tiene la responsabilidad de firmar finiquito a favor del Emisor, toda vez que los intereses y el capital de los Bonos de la presente Emisión hayan sido pagados totalmente.

EL Representante será designado provisionalmente por el Emisor hasta el momento de la celebración de la Asamblea General de Tenedores de la Emisión, la cual será convocada por el mismo Representante Provisional de los Tenedores con el objetivo de conocer de la elección del Representante Definitivo de los Tenedores. Dicha Asamblea General de Tenedores debe ser convocada cuando haya sido suscrita la totalidad de los valores de la Emisión; y ejercerá sus funciones mientras no sea sustituido.

Del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, Decreto No. 729-04 citamos textualmente los siguientes artículos:

"Art. 70.- Las Asambleas debe ser convocadas por el representante común de Tenedores en un medio de comunicación masivo, por lo menos quince (15) días antes de la fecha fijada para su celebración. La convocatoria debe anunciar el objeto de la reunión".

"Art. 77.- El representante de Tenedores estará sujeto a todas las disposiciones que se establecen respecto a él en este reglamento, a las normas que al efecto dicte la Superintendencia, a las que le corresponde como mandatario, de conformidad con lo previsto en el Título XIII del código Civil de la República Dominicana (en lo adelante Código Civil) y a las que prevean el contrato de emisión y las Asambleas de Tenedores".

"Art. 78.- El Contrato de emisión que se suscribe entre el Emisor y el Representante común de Tenedores, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 57 del presente

Reglamento, deberá prever como atribuciones y deberes del representante lo siguiente:

1. Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad;
2. Comprobar, en las oficinas y registros correspondientes, la titularidad de los bienes propiedad del Emisor dados en prenda o hipoteca para garantizar la Emisión, constatando que tales garantías han sido debidamente constituidas, así como también verificar la existencia de gravámenes o medidas que puedan afectar los mismos;
3. Vigilar que los bienes dados en garantía por el Emisor estén asegurados, mientras la Emisión no se haya amortizado totalmente;
4. Ejercer las acciones que sean procedentes para la defensa y protección de los derechos de los Tenedores, especialmente aquellas que tengan por objeto obtener el pago por concepto de intereses, de capital o que se deriven de las garantías constituidas para la Emisión;
5. Verificar que el Emisor utilice los fondos provenientes de la Emisión para los fines especificados en el prospecto de la colocación;
6. Supervisar el cumplimiento, por parte del Emisor, de todas las obligaciones establecida en el Prospecto de colocación o en otros contratos relacionados con la Emisión;
7. Notificar a los tenedores y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la Emisión;
8. Convocar la Asamblea de Tenedores dentro de los primeros quince (15) días siguiente a la colocación de la Emisión, con el objeto principal de nombrar al Representante de Tenedores Definitivo;
9. Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga el Código Civil, la Ley, el presente Reglamento, las normas que dicte la Superintendencia, el Contrato de Emisión suscrito con el Emisor y la Asamblea de Tenedores”.

“Art. 82.- El Emisor, en relación con las funciones del representante común de los Tenedores, está sujeto a los siguientes deberes y obligaciones:

1. Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;
2. Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate;
3. Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de emisión;
4. Pagarle sus honorarios y reembolsarle los gastos incurridos con ocasión de sus funciones”.

## **2.7. Administrador Extraordinario.**

### **2.7.1. Nombre.**

Para la presente emisión MCC ha designado a Banco Múltiple León, S.A. como Administrador Extraordinario.



**Banco Múltiple León, S.A.**  
Av. JFK esquina Av. Tiradentes  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 947.7500  
[www.leon.com.do](http://www.leon.com.do)  
Registro Nacional del Contribuyente No.

Anexo al presente Prospecto de Emisión Pública de Bonos se encuentran las Declaraciones Juradas de Designación de Banco Múltiple León como Administrador Extraordinario por parte de MCC y de Aceptación, conforme a lo establecido en el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Mercado de Valores.

### **2.7.2. Relaciones.**

No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre los principales accionistas o socios y Administradores de MCC, entidad emisora de los Bonos, y Banco León, S.A., Administrador Extraordinario y Agente de pago de los servicios financieros de la presente Emisión.

Aunque existe actualmente una relación de negocios entre MCC y Banco León S.A., debido a la naturaleza propia de este último como entidad financiera en la emisión de Bonos anterior.

### **2.7.3. Políticas de Inversión.**

Banco Múltiple León, S.A., depositará en una cuenta Especial, dentro del mismo banco, todos los recursos resultantes de la colocación de los Bonos y de los cobros de las ventas de las unidades inmobiliarias del proyecto Las Olas. MCC es responsable de la correspondiente gestión de cobros. Bajo la presente Emisión pública se establece que la venta de todas y cada una de las unidades inmobiliarias deberá llevarse a cabo mediante un contrato de opción de compra-venta estandarizado entre MCC y los clientes compradores, en el cual los pagos de dichos clientes compradores deben ser entregados en manos de Banco Múltiple León S.A.

Banco Múltiple León S.A. pagará a MCC una tasa de interés anual sobre los fondos líquidos depositados en la cuenta Especial, los cuales serán acreditados mensualmente en dicha cuenta.

### **2.7.4. Entrega de Fondos.**

Los desembolsos requeridos para la ejecución del proyecto Las Olas deben ser girados de la Cuenta Especial receptora de los fondos de los Bonos y de la Cuenta Especial receptora de los fondos de las ventas. Dichos desembolsos deberán estar acorde a los reportes de cubicaciones certificados y aprobados por el Ingeniero Independiente contratado por El Emisor para estos fines y aceptado por el Representante de los Tenedores.

**Obligaciones de Banco Múltiple León S.A. como Administrador Extraordinario:**

1. Solicitar a El Emisor las correspondientes Certificaciones de cargas y gravámenes del inmueble otorgado en garantía. Dicho inmueble debe estar libre de toda carga y gravamen.
2. Inscribir la hipoteca en primer rango a favor de los Tenedores, representados por el Representante Provisional o Definitivo de los Tenedores, sobre el inmueble otorgado en garantía de la Emisión y sus mejoras.
3. Determinar la validez de las solicitudes de **Desembolsos para el Contratista** (Ver Definiciones) realizadas por el Emisor, en base al **ratio de Garantía Computable a Deuda Neta** (Ver Definiciones) establecido. Estos desembolsos se realizarán desde las **Cuentas de Construcción** (Ver Definiciones). El **ratio de Garantía Computable a Deuda Neta** (Ver Definiciones) se utilizará al momento del Emisor solicitar **Desembolsos para el Contratista** (Ver Definiciones).
4. Remitir a la Superintendencia de Valores (SIV) constancia escrita de cumplimiento de parte de El Emisor del **ratio de Garantía Computable a Deuda Neta** (Ver Definiciones), el cual debe ser igual o mayor a 1.4285%, previo a la publicación del aviso de oferta pública.
5. Recibir el producto de las colocaciones de los Bonos, y aplicar la siguiente prioridad de pagos:
  - o Pagar los siguientes gastos que se originen propiamente de la emisión: comisión por estructuración de la emisión, comisión por colocación a mejores esfuerzos de la emisión, pagos de comisiones al Administrador Extraordinario y pago de honorarios al Ingeniero Independiente.
  - o Transferencias a la cuenta para Reserva de Intereses, ya sea para fondear ésta o para retornar cualquier balance utilizado de la misma.
  - o Fondear la Cuenta de Construcción I y realizar los **Desembolsos para el Contratista** (Ver Definiciones) para la construcción del Proyecto Las Olas.
  - o El orden del uso de los fondos restantes quedará a discreción del Emisor, siempre dentro de los usos consignados en la prioridad de pagos establecida en este numeral.
6. Sobre los flujos de ingresos provenientes de los cobros de las ventas inmobiliarias, aplicar la siguiente "Prioridad de Pagos":
  - o Transferencias a la cuenta para Reserva de Intereses, ya sea para fondear ésta o para retornar cualquier balance utilizado de la misma.
  - o Pagar los siguientes gastos originados de la emisión: pagos de comisiones bancarias y pagos de los honorarios del Ingeniero Independiente.
  - o Fondear la Cuenta de Construcción II y realizar los **Desembolsos para el Contratista** (Ver Definiciones) para la construcción del Proyecto Las Olas.
  - o Pagos de "Capital de trabajo Mínimo", según la tabla del anexo I.
  - o El orden del uso de los fondos restantes quedará a discreción del Emisor, siempre dentro de los usos consignados en la prioridad de pagos establecida en este numeral.
  - o Pagar los cupones de capital establecidos en el numeral 2.1.2.11 "Amortización del Capital de los Valores", de este Prospecto de Colocación.
7. Custodiar los Títulos de propiedad de los inmuebles otorgados en garantía (Duplicados Dueño y Acreedor).
8. Custodiar los documentos originales que avalen las distintas pólizas de seguro y declaración jurada de cost-over-run (Ver Definiciones) del Proyecto Las Olas, a saber:
  - o Fianza de Fiel Cumplimiento del Contratista General;
  - o Seguro de Todo-Riesgo-Construcción;
  - o Seguro de Responsabilidad Civil de Construcción;
  - o Declaración Jurada de cost-over-run.
9. Custodiar los "Contratos de Opción de compra-venta" suscritos entre los clientes compradores y Metro Country Club S.A.

10. Recibir los fondos producto de los cobros de las ventas inmobiliarias de los apartamentos del proyecto. La gestión de cobro será responsabilidad directa y exclusiva de Metro Country Club, S.A.
11. Realizar los **Desembolsos para el Contratista** (Ver Definiciones) requeridos para la construcción del proyecto Las Olas, conforme a las cubicaciones certificadas por el Ingeniero Independiente designado por el Emisor para tales fines, por medio de cualquiera de las dos cuentas de construcción.
12. Pagar a los tenedores de los Bonos los intereses generados.
13. Cobrar para sí mismo el costo de sus servicios prestados.
14. Autorizar a El Representante de los Tenedores de los Bonos, a suscribir las correspondientes radiaciones hipotecarias de las unidades inmobiliarias del proyecto totalmente pagadas por terceros compradores.

**Obligaciones de Metro Country Club, S.A. frente a Banco Múltiple León, S.A.:**

1. Remitir a Banco Múltiple León S.A. una relación de los apartamentos vendidos del proyecto Las Olas, antes de la publicación del Aviso de Oferta de la Emisión.
2. Remitir a Banco Múltiple León S.A. la base de datos de los compradores, la cual deberá contener toda la información de contacto de los adquirientes de las unidades de apartamentos del Proyecto Las Olas.
3. Remitir al Banco Múltiple León S.A., los contratos originales de compra-venta, debidamente firmados y notariados, de los apartamentos vendidos del proyecto Las Olas, antes de la firma del Contrato de Emisión.
4. Remitir al Banco Múltiple León S.A., los contratos originales de compra-venta de los apartamentos vendidos del proyecto Las Olas, debidamente firmados por El Emisor y el cliente comprador, y notariados, dentro del plazo de los 5 días, contado a partir de la firma y notarización de dichos contratos. Ver modelo Pro forma en los anexos.
5. Autorizar expresamente en los "Contratos de Opción de Compra-Venta" a todos los clientes compradores a entregar todos sus pagos en manos de Banco Múltiple León S.A.
6. Entregar en manos de Banco Múltiple León S.A. todos los pagos que reciba de parte de los clientes compradores a partir de la firma del Contrato de Emisión. Dicha entrega debe ser efectuada en manos de Banco Múltiple León S.A. dentro del plazo de 15 días laborables, contado a partir de la entrega de los fondos por parte de los clientes compradores.
7. Remitir al Banco Múltiple León S.A., las Certificaciones de Cargas y Gravámenes y del pago ó exención del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), correspondientes al inmueble otorgado en garantía de la Emisión.
8. Remitir al Banco Múltiple León S.A., el título de propiedad original del inmueble otorgado en garantía de la Emisión, para que éste pueda proceder con la debida inscripción de la hipoteca en primer rango y posterior custodia del mismo.
9. Pagar los gastos que resulten de la inscripción de la hipoteca en primer rango sobre la garantía otorgada.
10. Realizar depósito, vía transferencia bancaria, en la(s) cuenta(s) EN PLICA (ESCROW) (Ver Definiciones) manejadas por Banco Múltiple León S.A. (abiertas para los fines de la presente Emisión), necesario para cubrir los giros propios de las obligaciones asumidas por el mismo, en caso de ser necesario.
11. Realizar una declaración jurada comprometiéndose a asumir los aumentos imprevistos en el Presupuesto de Construcción del Proyecto Las Olas, conocidos como cost-over-run. Dicha Declaración quedará sin efecto al momento de la terminación de la construcción del Proyecto.
12. Presentar Fianza de fiel cumplimiento del Contratista General para la terminación del proyecto en el tiempo estimado, endosada a favor de los Tenedores, representados por El Representante de los Tenedores de la presente Emisión.
13. Contratar Póliza de Todo Riesgo Construcción, endosada a favor de los Tenedores, representados por El Representante de los Tenedores de la presente

Emisión. Una vez completada la construcción del Proyecto Las Olas, contratar una póliza de Incendio y Líneas Aliadas.

14. Contratar Seguro de Responsabilidad Civil de Construcción en Dólares Norteamericanos (USD) sobre la hipoteca de la propiedad, y endosarla a favor de los Tenedores, representados por el Representante de Tenedores de la presente Emisión. Esta póliza deberá cubrir los posibles daños ocasionados por el Contratista.

15. El Asegurador de las anteriores pólizas de seguros debe ser aceptado por el Representante (Provisional o Definitivo) de los Tenedores. Las pólizas y renovaciones de Los seguros requeridos deben ser depositadas en las oficinas de Banco Múltiple León S.A.

16. Todas estas obligaciones se remitirán a la Superintendencia de Valores (SIV) a su debido momento, como constancia de cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Emisor, el Representante (Provisional o Definitivo) de Tenedores y el Administrador Extraordinario en el marco de la presente Emisión.

## **2.8. Encargado de la custodia.**

### **2.8.1. Nombre.**

Los Bonos a ser emitidos mediante la presente Emisión serán custodiados por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A., así como también el Acto Notarial y el Macrotítulo de la Emisión. CEVALDOM es responsable de mantener el registro de los Bonos emitidos y en circulación.



**CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.**

Calle Max Henríquez Ureña No. 79

Edificio ELAB, Suite 202

Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 227-0100 / Fax: (809) 562-2479

[www.cevaldom.com](http://www.cevaldom.com)

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8

Registro ante la SIV bajo en No. SVDCV-1

### **2.8.2. Relaciones.**

Hacemos constar que no existe ninguna relación de propiedad, negocios ó parentesco entre los principales accionistas ó socios y administradores de MCC, entidad Emisora de los Bonos, y CEVALDOM, agente custodio de la compulsión notarial y del Macrotítulo de la Emisión.

## **2.9. Tasadores autorizados.**

### **2.9.1. Razón social y Dirección.**



**Sistemas & Ingeniería, C. Por A.**

Calle Juan Parada Bonilla, casi esq. Gustavo Mejía Ricart, Edificio Arbaje 3, Apto. 4-D,

Santo Domingo, República Dominicana

Teléfonos 809.368.2231 / 809.549.3949

www.

TADO No. 198

Persona de Contacto: Ing. José I. Tejada.

Profesión Tasador: Ingeniero.

### **2.9.2. Relaciones.**

Hacemos constar que no existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre la empresa, Sistemas & Ingeniería, C. Por A., y los principales accionistas o socios y administradores de Metro Country Club, S.A.