



Fitch reduce Calificación de Riesgo Nacional a Comercial B. Inmobiliaria, C. por A.

23 de marzo de 2009 12:00 PM

Fitch Ratings-Santo Domingo-23 de marzo de 2009: Fitch reduce la calificación de riesgo nacional a largo plazo a la empresa Comercial B. Inmobiliaria, C. por A. (COBINCA) hasta el nivel BBB+(dom) desde A-(dom). Asimismo ratifica la calificación de riesgo nacional de corto plazo en el nivel F-2(dom). Las calificaciones asignadas a COBINCA reflejan el sólido posicionamiento de la empresa en el sector inmobiliario en la República Dominicana, el apropiado perfil de vencimiento de la deuda financiera y adecuado nivel de cobertura de gastos financieros. Por su parte, las calificaciones asignadas incorporan la concentración de los ingresos, su susceptibilidad a apreciaciones de la moneda y el mayor nivel de apalancamiento estimados a mediano plazo.

Como consecuencia de la experiencia de la gerencia en el negocio inmobiliario de alquiler de áreas comerciales, oficinas y naves en la República Dominicana, COBINCA constituye uno de los principales oferentes de espacios en el país.

Los dos principales clientes de COBINCA constituyen más de la mitad de los ingresos por alquileres de la compañía, implicando un importante riesgo de concentración, aunque es mitigado parcialmente por la adecuada calidad crediticia de los clientes.

Reflejo de su relativamente bajo costo de financiamiento y el aumento del EBITDA desde el año 2006, la empresa mejoró su cobertura de gastos financieros, la cual se situó en 5,6 veces a junio de 2008. Asimismo, el apropiado perfil de vencimiento de su deuda financiera, ha implicado un satisfactorio nivel de liquidez, ya que la relación de EBITDA a servicio de deuda se ubicó en 1,4 veces a junio de 2008.

Tomando en cuenta que los contratos de arrendamiento están denominados mayoritariamente en dólares mientras que sus costos están denominados en pesos dominicanos, cualquier distorsión en el comportamiento de la inflación y la devaluación tendría un impacto adverso en los márgenes de la empresa, sobre todo bajo escenarios de apreciación del tipo de cambio, tal como sucedió en el año 2005. No obstante, una nueva operación de sale and lease back mitigaría este riesgo.

La empresa prevé la realización de una operación de sale and lease back, la cual será financiada a 15 años a través del mercado de capitales dominicano y de deuda bancaria. De esta forma, se registraría un aumento de los indicadores de apalancamiento y cobertura, los cuales se ubicarían en niveles satisfactorios y similares al promedio de los últimos tres ejercicios económicos, siendo cónsonos con las calificaciones asignadas.

Fitch considera que un aumento importante en la generación de caja de la empresa producto de la expansión de sus operaciones que se refleje en mejores indicadores apalancamiento y cobertura, favorecería la calificación de riesgo de la empresa. Por su parte, la calificación pudiera verse afectada en forma adversa por un menor nivel de ocupación de su portafolio de inmuebles que reduzca la capacidad de generación de caja de la empresa.

Comercial B. Inmobiliaria, C. por A. (COBINCA), inició operaciones en el año 1987 en la ciudad de Santo Domingo, dedicándose a la actividad de alquiler de inmuebles, específicamente naves y locales comerciales a empresas manufactureras y de servicios.

Contactos:

Hilario Ramírez
(58 212) 286-3232

hilario.ramirez@fitchratings.com

Jorge Yanes
(58 212) 286-3844

jorge.yanes@fitchratings.com

Nota: Un informe más detallado sobre la entidad puede ser obtenido de forma gratuita a través de www.fitchdominicana.com