

Fitch ratifica Calificación de Riesgo Nacional a emisión de Bonos de Comercial B. Inmobiliaria, C. por A.

30 de octubre de 2009 12:00 PM

Fitch Ratings-Santo Domingo-30 de octubre de 2009: Fitch ratifica la calificación de riesgo nacional BBB+(dom) a la emisión de Bonos Corporativos hasta por 900 millones de pesos a un plazo de 15 años por parte de la empresa Comercial B. Inmobiliaria, C. por A. (COBINCA). Asimismo, afirma la calificación de riesgo nacional a largo plazo a la empresa en el nivel BBB+(dom). Igualmente, 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, siendo mitigado por la adecuada calidad crediticia de los clientes, así como por la larga data de las relaciones comerciales a través de contratos a largo plazo.

Reflejo de su relativamente bajo costo financiero y el aumento del EBITDA desde el año 2007, la empresa mantiene una satisfactoria cobertura de gastos financieros, situándose en 2,7 veces a septiembre 2009. Por su parte, la relación de deuda a EBITDA se ubicó en 3,8 veces, compensado por el apropiado perfil de vencimiento de su deuda financiera, implicando una satisfactoria liquidez, con una relación de EBITDA a servicio de deuda de 2,5 veces al cierre del tercer trimestre de 2009.

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 está realizando una operación de sale and lease back con una institución financiera local por un monto de 1.100 millones de pesos, la cual será financiada a 15 años a través del mercado de capitales dominicano y de deuda bancaria por 900 millones y 200 millones de pesos, respectivamente. De esta forma, se registraría un aumento de los indicadores de apalancamiento y cobertura, los cuales de ubicarían en niveles satisfactorios, 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 una reducción de la calificación de riesgo de su principal cliente o un menor nivel de ocupación de su portafolio de inmuebles que reduzca la capacidad de generación de caja de la empresa.

A septiembre de 2009 COBINCA registra efectivo y equivalentes por 42 millones de pesos que junto con el EBITDA permiten cubrir satisfactoriamente el servicio anual de deuda.

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

Julio Ugueto
(58 212) 286-3844
julio.ugueto@fitchratings.com

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