

Feller Rate asigna calificación "A" a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 - FP.

	Dic. 2018	Mayo 2019
Solvencia	-	A
Perspectivas	-	Estables

Contacto: Claudio Salin Gudenschwager / claudio.salin@feller-rate.com Camila Sobarzo/ camila.sobarzo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 25 DE JUNIO DE 2019. Feller Rate asignó calificación "A" a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 - FP (Fideicomiso Bona). Las perspectivas de la calificación son "Estables".

La calificación "A" asignada a Fideicomiso Bona responde a una estructura que estará formada por una cartera de activos cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociados a contratos de alquiler con nula vacancia esperada, además de la presencia de cuentas de reserva que actuarán como resguardos financieros.

En contrapartida, la calificación considera que los flujos de alquiler provendrán, principalmente, de sus fideicomitentes, quienes forman parte del mismo grupo empresarial y que participan en rubros altamente competitivos y expuestos a los ciclos económicos.

El Fideicomiso Bona estará formado por un conjunto de bienes raíces de propiedad de las empresas El Catador, S.A. (El Catador) y Bona, S.A. (Bona), quienes serán los fideicomitentes.

Ambas empresas reúnen las actividades empresariales de la familia Bonarelli Schiffino, quienes poseen más de 50 años en el rubro gastronómico en República Dominicana.

El Catador es el principal importador y distribuidor de vinos y otros productos relacionados en República Dominicana, con más de 40 años de experiencia y con un diversificado portafolio de licencias de importantes marcas a nivel mundial, las que vende tanto de manera directa a restaurantes y hoteles, como mediante minoristas, mayoristas y tiendas propias.

Bona es una empresa con más de 30 años dedicada a la gestión gastronómica, administrando un conjunto de restaurantes con fuerte posicionamiento en el mercado local.

La gestión de los activos inmobiliarios recaerá en los fideicomitentes, salvo en el caso de ARS Monumental, mientras que la gestión fiduciaria será realizada por Fiduciaria Popular, S.A. Esta última está calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Los activos que formarán el fideicomiso corresponden a 11 inmuebles ubicados en Santo Domingo (10) y Santiago (1), que incluyen oficinas, centro de distribución y locales de El Catador, y oficinas de Bona, junto con locales operados por Pizzarelli. Estos inmuebles se traspasarán alquilados a 10 años por los fideicomitentes, salvo un local que posee contrato de alquiler por 5 años renovables con ARS Monumental.

Estos activos están tasados en RD\$ 690,5 millones y generarían ingresos anuales por RD\$ 180 millones, lo que compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones y el servicio de la deuda.

Adicionalmente, la estructura considera la retención de cuentas de reserva de 6 meses de intereses y, en un periodo de 5 años, del 30% del capital de las emisiones al vencimiento.

Por otra parte, el tipo de amortización de capital implica riesgo de refinanciamiento para el año 10, el cual se ve mitigado por las cuentas de reserva y la capacidad de generación de flujos esperada de los activos en ese momento.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas responden a la opinión de que el caso base presentado (incluyendo la estructura de capital, cuentas de reserva y ocupación de los inmuebles) se mantendrá estable durante toda la vida de las emisiones.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

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