FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 - FP

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE DEUDA		
29-12-21	A	Estables
31-12-20	A	Estables

Feller Rate confirma en "A" la calificación asignada a Fideicomiso Bona.

3 ENERO 2022 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó la clasificación asignada a la solvencia y emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona No. 03-FP. Las perspectivas son "Estables".

La calificación "A" asignada a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03-FP (Fideicomiso Bona) responde a una estructura que está 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, 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. Estos últimos participan en rubros altamente competitivos, expuestos a los ciclos económicos y que presentaron relevantes presiones a raíz del avance de la pandemia de COVID-19.

El Fideicomiso Bona está formado por un conjunto de bienes raíces de propiedad de las empresas El Catador, S.A. (El Catador) y Bona, S.A. (Bona), quienes son 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;fe mientras que Bona es una empresa con más de 30 años dedicada a la gestión gastronómica, administrando múltiples restaurantes con fuerte posicionamiento en el mercado local.

La gestión de los activos inmobiliarios recae en los fideicomitentes, salvo en el caso de ARS Monumental, mientras que la gestión fiduciaria es 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.

Ambos fideicomitentes participan en industrias que se han visto fuertemente afectadas por el avance de la pandemia. En el caso de Bona, durante el año 2020 debieron cerrar sus locales para la atención a público y operar a través de formato ***delivery*** o ***take out***, lo que representa menos del 50% de las ventas mensuales de la compañía. Sin embargo, en los últimos meses, la operación de sus locales ha evidenciado una gradual recuperación, en función de la flexibilización de las restricciones a la movilidad, lo que, a la fecha del informe, les ha permitido operar con atención a público, pero sujeto a restricciones horarias.

Cabe destacar que, producto de la crisis sanitaria, Bona y el Fideicomiso llegaron a un acuerdo para diferir el pago del 50% del alquiler entre marzo y diciembre de 2020, el cual se pagará durante 2021.

En el caso de El Catador, la venta a restaurantes y hoteles se vio impactada durante 2020. Sin embargo, esto ha sido compensado gracias al enfoque de la compañía en potenciar las ventas del canal directo, el cual corresponde a las tiendas físicas y a la entrega vía ***delivery***, y al canal ***online***, el cual está operativo desde el último trimestre de 2020. A septiembre de 2021, lo anterior, sumado a las menores restricciones a la movilidad, impulsaron un crecimiento de los ingresos del 98,3%, respecto de igual periodo del año anterior.

Por otra parte, con fecha 29 de noviembre de 2021, el fideicomiso realizó la emisión del programa SIVFOP-007 por RD$ 250 millones a 10 años plazo y una tasa fija de interés del 9,95% anual.

Con la reciente emisión de valores, los activos del Fideicomiso Bona quedaron compuestos por aproximadamente RD$ 1.184,6 millones, asociados principalmente a bienes raíces 100% alquilados por 10 y 5 años, según corresponda; más una caja conformada mayoritariamente por los fondos percibidos a raíz de la emisión.

Por su parte, los pasivos corresponden, principalmente, al total emitido en valores de renta fija (RD$ 250 millones) y al patrimonio del fideicomiso. Esta estructura de capital implica, a noviembre de 2021, un endeudamiento financiero de 0,3 veces.

En cuanto a los indicadores de cobertura, la colocación de valores de renta fija fue mitigada, en parte, por la mayor generación de Ebitda, resultando en una razón de deuda financiera sobre Ebitda de 0,8 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que el caso base presentado (incluyendo la estructura de capital, cuentas de reserva y ocupación de los inmuebles) se mantenga estable durante toda la vida de las emisiones.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable, pero podría ocurrir ante una mejora en la solvencia de sus inquilinos y fideicomitentes.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse ante un deterioro sostenido de la solvencia de los inquilinos y fideicomitentes, que afecte el pago de los alquileres al Fideicomiso. Respecto de lo anterior, aún persiste cierto grado de incertidumbre asociado a un escenario epidemiológico que continúa siendo desafiante a nivel global.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Sánchez – Analista principal
- Camila Sobarzo – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Isidora Santander - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad