

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE DEUDA		
Dec-20	A	Estables
Jun-19	A	Estables

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

19 JANUARY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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 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, expuestos a los ciclos económicos y fuertemente afectados por el 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, 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, han debido 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.

En el caso de El Catador, la venta a restaurantes y hoteles se ha visto impactada, lo que se refleja en una disminución cercana al 23,4% en los ingresos a septiembre de 2020 en comparación con igual periodo del año anterior. Al igual que Bona, la compañía se ha enfocado en potenciar las ventas vía *delivery* durante el periodo que dure esta crisis sanitaria, sin tener una fecha estimada de reapertura total.

Producto de la situación, Bona y el fideicomiso llegaron a un acuerdo para diferir el pago del 50% del alquiler entre marzo y diciembre de 2020, que se pagaría durante 2021. Producto de los resguardos financieros del fideicomiso y de la holgura de sus indicadores, no se espera un impacto en la clasificación por esta situación.

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

ESCENARIO BAJA: Podría ocurrir ante un deterioro sostenido de la solvencia de los inquilinos y fideicomitentes, que afecte el pago de los alquileres al fideicomiso.

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400