



27 de enero de 2021

Señor

Gabriel Castro

Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

Ave. César Nicolás Penson No. 66

Sector Gascue

Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,
República Dominicana

Atención: Dirección de Oferta Pública

Ref.: Informe de Calificación de Riesgo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 –FP

Distinguido señor Superintendente:

Anexo a la presente tenemos a bien remitirles el informe de calificación de riesgo trimestral correspondiente a octubre-diciembre 2020 del Fideicomiso de Oferta Pública Bona Capital No. 03 –FP en virtud de la resolución R-CNV-2016-15-MV que establece las disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los participantes del Mercado de Valores.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente,

Andrés Rivas

Gerente General

FIDUCIARIA POPULAR, S. A.



Anexos citados

	Dic. 2020	Ene. 2021
Solvencia	A	A
Perspectivas	Estables	Estables

* Detalle de calificaciones en Anexo.

EMISIÓN DE VALORES DE RENTA FIJA FIDEICOMISO

Emisión Total	RD\$ 250.000.000
Emisiones	Múltiples
Valor Individual	RD\$ 1.000
Periodicidad Interés	Trimestral
Pago de Capital	Al Vencimiento
Garantía	No posee
Duración	10 años a partir de la fecha de emisión

FUNDAMENTOS

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. Solo 6 de sus restaurantes, a la fecha, están con atención dentro del local.

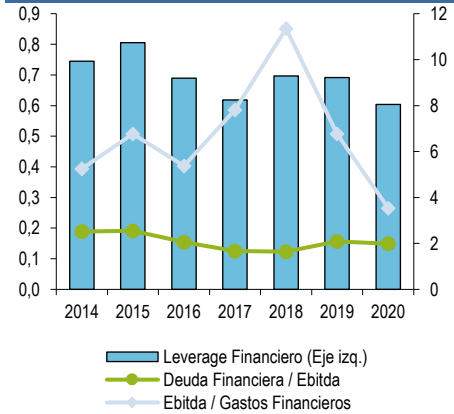
En el caso de El Catador, la venta a restaurantes y hoteles se ha visto impactada, lo que se refleja en una disminución cercana al 15,6% de los ingresos a diciembre de 2020 en comparación con igual periodo del año anterior. Durante el periodo que dure la crisis sanitaria, la compañía se ha enfocado en potenciar las ventas del canal directo, el cual corresponde a las tiendas físicas y a la entrega *vía delivery*, así como desde el último trimestre de 2020 las ventas a través del canal online, lo que ha permitido compensar las ventas durante el año de los otros canales que han sido más afectados.

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, el cual se pagará durante 2021. Gracias a los resguardos financieros del Fideicomiso y a la holgura de sus indicadores, no se espera un impacto en la clasificación por esta situación.

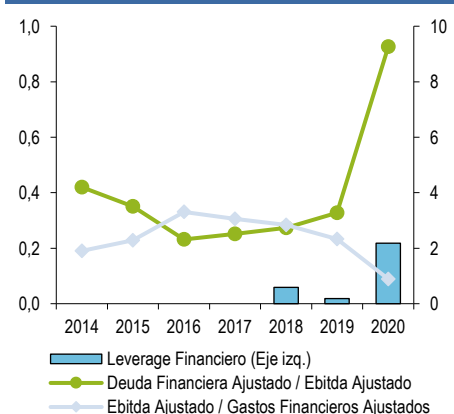
PERSPECTIVAS: ESTABLES

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.

EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO E INDICADORES DE SOLVENCIA EL CATADOR



EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO E INDICADORES DE SOLVENCIA BONA



Analista: Camila Sobarzo B.
camila.sobarzo@feller-rate.com

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 ocurrir ante un deterioro sostenido de la solvencia de los inquilinos y fideicomitentes, que afecte el pago de los alquileres al Fideicomiso.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Emisión estructura sobre activos cuyo valor es muy superior al monto del programa de emisiones.
- Cartera de activos inmobiliarios en alquiler sin vacancia y con una fuerte capacidad de generación de flujos respecto del servicio de deuda de las emisiones.
- Presencia de resguardos financieros como cuentas de reservas para servicio de la deuda.
- Activos administrados por sus fideicomitentes, empresas con más de 30 años de experiencia en sus rubros y fuerte posición de mercado.

RIESGO

- Cartera de activos concentrados por arrendatarios, los cuales son parte de un mismo grupo empresarial.
- Activos concentrados principalmente en Santo Domingo.
- Arrendatarios participan en industrias altamente competitivas, expuestas a los ciclos económicos y en la actualidad, a la pandemia de Covid-19.
- Riesgo de refinanciamiento para el pago de capital de la emisión en el año 10, mitigado por cuentas de reserva y capacidad de generación de flujos de los activos.

	May. 2019	Oct. 2019	Ene. 2020	May. 2020	Jul. 2020	Oct. 2020	Dic. 2020	Ene. 2021
Solvencia	A	A	A	A	A	A	A	A
Perspectivas	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables
Valores de Renta Fija	A	A	A	A	A	A	A	A

El Fideicomiso Bona se encuentra en proceso de emisión de sus valores y está en proceso de emisión de estados financieros auditados. Los estados financieros de Bona, S.A. y El Catador, S.A., se presentan de manera referencial.

RESUMEN FINANCIERO BONA

(Miles de pesos de República Dominicana)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Ingresos Operacionales	671.495	705.643	751.479	747.769	708.846	738.399	787.456	379.259
Ebitda ⁽¹⁾	64.421	51.742	72.483	110.070	101.339	97.397	97.467	-2.715
Ebitdar ⁽²⁾	119.559	108.752	128.930	154.913	147.777	145.552	164.045	54.310
Resultado Operacional	33.908	35.851	40.328	54.830	65.410	55.172	58.707	-38.509
Gastos Financieros	-4.715			-2.011	-1.924	-3.104	-3.655	-3.910
Ganacia (Pérdida) del Ejercicio	15.186	9.070	38.605	33.988	49.038	39.346	52.162	-43.145
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	55.272	37.259	60.362	48.681	87.647	77.369	81.199	18.304
Inversiones en Activos Fijos Netas	-25.132	-14.309	-59.065	-34.397	-33.197	-70.382	-66.039	-15.493
Variación de Deudas Financieras	-21.440	-24.994				12.900	-8.175	
Dividendos Pagados				-12.798	-39.429	-33.432	-6.790	
Caja y Equivalentes	12.582	10.538	7.726	9.212	24.234	10.689	10.884	12.859
Activos Totales	351.971	365.456	395.447	367.003	376.030	390.777	408.403	386.961
Pasivos Totales	200.707	205.123	197.878	148.243	161.798	170.631	151.255	172.959
Deuda Financiera	24.994					12.900	4.725	46.630
Patrimonio + Interés Minoritario	151.263	160.333	197.570	218.759	214.232	220.146	257.148	214.002
Margen Operacional (%)	5,0%	5,1%	5,4%	7,3%	9,2%	7,5%	7,5%	-10,2%
Margen Ebitda (%)	9,6%	7,3%	9,6%	14,7%	14,3%	13,2%	12,4%	-0,7%
Margen Ebitdar (%)	17,8%	15,4%	17,2%	20,7%	20,8%	19,7%	20,8%	14,3%
Rentabilidad Patrimonial (%)	10,0%	5,7%	19,5%	15,5%	22,9%	17,9%	20,3%	-20,2%
Endeudamiento Total	1,3	1,3	1,0	0,7	0,8	0,8	0,6	0,8
Endeudamiento Financiero	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2
Endeudamiento Financiero Neto	0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,2
Deuda Financiera / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-17,2
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-12,4
Deuda Financiera aj. / Ebitdar (vc) ⁽²⁾	3,9	4,2	3,5	2,3	2,5	2,7	3,3	9,3
Deuda Financiera Neta aj. / Ebitdar (vc) ⁽²⁾	3,8	4,1	3,4	2,3	2,3	2,7	3,2	9,0
FCNOA / Deuda Financiera aj.	11,9%	8,2%	13,4%	13,6%	23,6%	19,4%	15,1%	3,6%
Ebitda ⁽¹⁾ / Gastos Financieros	13,7			54,7	52,7	31,4	26,7	-0,7
Ebitdar ⁽²⁾ / Gastos Financieros + Renta	2,0	1,9	2,3	3,3	3,1	2,8	2,3	0,9
Liquidez Corriente (vc)	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,3	0,4	0,2

(1) Ebitda = Resultado Operacional + Amortizaciones y depreciaciones.

(2) Ebitdar = Ebitda + Rentas.

(3) Deuda ajustada = Rentas anuales por 8 veces.

* Estados financieros interinos.

RESUMEN FINANCIERO EL CATADOR

(Miles de pesos de República Dominicana)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Ingresos Operacionales	1.236.346	1.668.048	1.782.290	1.965.160	2.197.543	2.503.359	2.901.299	2.449.675
Ebitda ⁽¹⁾	65.938	137.573	203.079	220.147	284.409	352.838	300.951	299.380
Resultado Operacional	41.054	110.644	176.651	186.298	247.342	317.155	268.319	270.462
Gastos Financieros	-30.985	-26.185	-29.994	-40.955	-36.429	-31.086	-44.492	-84.614
Ganacia (Pérdida) del Ejercicio	12.092	111.533	103.453	113.879	151.561	248.365	174.317	123.593
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	156.230	16.946	118.570	197.326	86.759	237.516	141.505	193.316
Inversiones en Activos Fijos Netas	-47.892	-24.104	-168.334	-51.450	-4.986	-123.204	-35.440	-20.880
Variación de Deudas Financieras	-49.270	25.137	170.756	-65.280	-44.530	99.431	45.302	-29.751
Dividendos Pagados			-51.000	-42.158	-50.265	-181.419	-100.758	
Caja y Equivalentes	56.228	48.022	88.020	85.502	36.051	37.289	118.813	109.526
Activos Totales	1.033.956	1.268.387	1.611.637	1.705.432	1.713.131	2.130.890	2.219.612	2.156.247
Pasivos Totales	679.789	802.687	968.937	1.048.854	948.316	1.299.128	1.314.291	1.167.521
Deuda Financiera	321.812	346.949	517.705	452.425	472.493	579.264	626.287	596.536
Patrimonio + Interés Minoritario	354.167	465.700	642.700	656.579	764.816	831.762	905.321	988.726
Margen Operacional (%)	3,3%	6,6%	9,9%	9,5%	11,3%	12,7%	9,2%	11,0%
Margen Ebitda (%)	5,3%	8,2%	11,4%	11,2%	12,9%	14,1%	10,4%	12,2%
Rentabilidad Patrimonial (%)	3,4%	23,9%	16,1%	17,3%	19,8%	29,9%	19,3%	12,5%
Endeudamiento Total	1,9	1,7	1,5	1,6	1,2	1,6	1,5	1,2
Endeudamiento Financiero	0,9	0,7	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6
Endeudamiento Financiero Neto	0,7	0,6	0,7	0,6	0,6	0,7	0,6	0,5
Deuda Financiera / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	4,9	2,5	2,5	2,1	1,7	1,6	2,1	2,0
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	4,0	2,2	2,1	1,7	1,5	1,5	1,7	1,6
FCNOA / Deuda Financiera	48,5%	4,9%	22,9%	43,6%	18,4%	41,0%	22,6%	32,4%
Ebitda ⁽¹⁾ / Gastos Financieros	2,1	5,3	6,8	5,4	7,8	11,4	6,8	3,5
Liquidez Corriente (vc)	1,1	1,7	1,6	1,4	1,3	1,1	1,3	1,3

(1) Ebitda = Resultado Operacional + Amortizaciones y depreciaciones.

* Estados financieros interinos.

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 o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.