

**SIVFOP-007**, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP  
**Trimestre a diciembre 2024**, 10 de febrero 2025

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre - diciembre 2024**



**Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1  
Registro en la SIMV No. SVAE-015

**“Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Renta Fija Bona Capital No.03-FP”  
No. SIVFOP-007**



**FIDUCIARIA POPULAR®**

**Fiduciaria Popular, S.A.**

Sociedad Administradora de Fideicomisos  
Registro Mercantil No. 92914SD  
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95410-2.  
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-001.  
Avenida Abraham Lincoln, Edificio Mil57 Piso 5, St. Dgo., D. N.  
Tel. 809-544-5500.

## **CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	4
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado..	4
c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores. ....	5
d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma. ....	6
e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.....	7
f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.	8
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. ....	10
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.....	11
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia. ....	12
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. ....	14
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	15



m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.....	15
n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.	15
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado. ....	16
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado. ....	16
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.....	16
r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.....	16
s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. ....	16
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.....	17
u) Otros.....	17
v) Conclusión.....	18



## **INFORME**

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana  
(SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

En cumplimiento a nuestros deberes, hemos evaluado y analizado la situación del Emisor y su actividad, y los hallazgos los expresamos a continuación:



**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

**Fiduciaria Popular, S.A.**, Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92914SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95410-2. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Fiduciaria de Oferta Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-001.

El Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija, denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No.03-FP", tiene un valor total aprobado de hasta DOP\$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100). Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores con Número **SIVFOP-007**; también fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la primera Resolución de fecha 10 de junio del 2019, R-SIMV-2019-15-FOP, modificada por la primera resolución de fecha 28 de septiembre del 2021 R-SIMV-2021-28-FOP.

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **29 de noviembre del 2031**.

**b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.**

Según el artículo 12.1 del prospecto, "Procedimiento de valoración de los activos del Fideicomiso ", será según conforme lo indicado en la NIIF. Referencia: Numeral 7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso del presente Prospecto.

Según el artículo 7.2 del prospecto, los activos del fideicomiso catalogados como propiedad de inversión **se valorarán anualmente, mediante una tasación a cada uno.**



**SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP**  
**Trimestre a diciembre 2024, 10 de febrero 2025**

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
El Catador I	Sede El Catador (Compuesto por cuatro edificaciones colindantes, edificio principal de 4 niveles, almacén de vinos, almacén de canastas y edificio de 2 niveles donde está ARS Monumental)	Calle Virgilio Díaz Ordóñez No. 43, Evaristo Morales, Santo Domingo, D.N.
El Catador II	Centro de Distribución Autopista Duarte	Autopista Duarte Km. 16 No. 26, en Santo Domingo Oeste.
El Catador III	Tienda El Catador Lope De Vega. Local comercial No. 4 en 1er. nivel	Calle Max Henriquez Ureña No. 30 esquina Av. Lope De Vega. Condominio Plaza Tiffany, Ersanche Naco, Santo Domingo, D.N.
Bona I	BONA - Plaza Naco. Locales 101-E y 102-E, en 1er. nivel	Plaza Naco, Av. Tiradentes esq. calle Padre Fantino Falco, Ersanche Naco, Santo Domingo, D.N.
Bona II Ozama	BONA - Ozama.	Av. Venezuela esq. calle Club De Leones, Ersanche Ozama, en Santo Domingo Este.

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
Bona III	BONA - Sede (Sede principal, oficinas y almacén)	Calle Espíritu Santo No.6, Urbanización Galá, Santo Domingo, D.N.
Bona IV	BONA - Arroyo Hondo. Edificación de un nivel	Av. Los Próceres casi esq. calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo Viejo, Santo Domingo, D.N.
Bona V	BONA - Núñez de Cáceres. Local D-11, en 1er. nivel	Plaza Saint-Michel, Av. Núñez De Cáceres esq. Av. Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo, D.N.
Bona VI Santiago	BONA - Optimus (Santiago). Locales A-0-14, A-0-15, A-1-23 y A-1-24, primer nivel y sótano	Plaza Optimus, Av. 27 de Febrero esq. calle Onésimo Jiménez, Santiago
Bona VII	BONA - Plaza Universitaria. Local 13-A en 1er. nivel	Plaza Universitaria, Av. Sarasota esq. Av. Jiménez Moya, La Julia, Santo Domingo, D.N.
Bona VIII	BONA - Malecón Center. Local 303-A en 3er. nivel	Malecón Center, Av. George Washington, Santo Domingo, D.N.

Según reporte de tasación de Sistemas & Ingeniería, S.R.L.:

Valor Total de Tasación de todas las propiedades al **31 de diciembre 2024:**  
**US\$ 28,065,000.00.**

En el total de las tasaciones no se está incluyendo el local de Malecón Center porque está bajo contrato de promesa de venta.

**c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.**

Pudimos constatar que los activos inmobiliarios de Bona, S.A poseen una póliza de Seguro Todo Riesgo contratada con Seguros Universal.

La póliza cubre el  **cien por ciento (100%)** sobre las siguientes coberturas: Incendio y/o Rayo, Colapso y/o derrumbe de edificio, tanques y silos; daño por agua de lluvia a consecuencia de huracán, daños por humo, daños por naves aéreas y vehículos terrestres; explosión; granizo; Huracán, Ciclón, Tornado, Tempestad y Manga de Viento; Inundación y/o Ras de Mar; Terremoto y/o Temblor de Tierra.



**La vigencia de esta póliza es del 01/08/2024 HASTA 01/08/2025.**

Según el artículo 7.1 del prospecto, los inmuebles deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. Dicho seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) el valor del inmueble, debiendo mantener a disposición de la SIMV en todo momento los documentos que avalen el seguro de los inmuebles, igualmente se deberá depositar copia de las pólizas de seguros en la SIMV y estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria.

**d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.**

La primera emisión, tiene una tasa de interés **fija** anual en pesos dominicanos de **9.45%**, pagadera **trimestralmente**. Dicha periodicidad se contará a partir de la Fecha de Emisión.

Sobre la validación de los pagos de intereses, pudimos observar:

Codigo ISIN	DO2020200120
Dia Inicial	29/08/2024
Dia Final	29/11/2024
Valor Nominal	RD\$1,000.00
Cantidad de Dias del Periodo	92
Tasa de Interes Vigente del periodo	9.45%
Base de Calculo	365
Calculo intereses por cada valor de RD\$1000.00	23.819178
Cantidad de valores en circulación	250,000
Total a transferir a CEVALDOM	RD\$5,954,794.52

- El uso correcto de la base de cálculo establecida en el prospecto de emisión y aviso de colocación.
- Que se pagó la cantidad de días correspondientes al período estipulado en el prospecto de emisión y aviso de colocación, y
- Que se pagó en la fecha establecida en el prospecto de emisión y aviso de colocación.
- Que las constancias de pagos a CEVALDOM se conciliaron con el Reporte de Pago de Intereses de BONA, como se muestra a continuación:



Según el artículo 5.5 del prospecto, los valores del presente Programa de Emisiones devengarán una tasa de interés de 9.45% fija anual en pesos dominicanos. La misma se mantendrá inalterada hasta la fecha de vencimiento de los valores. El pago de los intereses se realizará a través de CEVALDOM mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe el inversionista.

Los intereses para devengar a partir del presente programa de emisiones serán calculados de la siguiente manera:

$$\text{Interés} = \text{Capital} * (\text{Tasa}/365) * \text{días corrientes}$$

Donde:

- **Capital:** es el valor nominal de los Bonos.
  - **Tasa:** es la tasa de interés fija aplicable al capital.
  - **Días Corrientes:** representa el número de días transcurridos desde la fecha de emisión (inclusive) de cada emisión, o desde la fecha del último pago de intereses, inclusive, hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del período correspondiente (para el pago del cupón).
- e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.**

Según el artículo 5.4.1 del prospecto, la redención anticipada **no aplica para la primera emisión.**

Según el artículo 5.4 del prospecto, el fideicomiso no podrá extinguirse mientras existan valores de oferta pública emitidos a su cargo. El fideicomiso tendrá un plazo de Veinte (20) años para su extinción. La extinción del fideicomiso será de la manera instruida a la fiduciaria por los fideicomitentes.

Para un desglose del proceso de Liquidación favor dirigirse al capítulo XVII del Prospecto.

Según el artículo 5.5.2 del prospecto, la amortización del capital provendrá en la siguiente prelación:





1. Ejecución del mecanismo de cobertura de capital; y
2. Los flujos de caja del Fideicomiso.

En el caso de que los flujos de caja del Fideicomiso no alcancen para completar el monto a amortizar, la Fiduciaria procederá con la venta de los activos según establecido en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo y el capítulo XVII del presente prospecto.

El capital representado en los valores será amortizado en su totalidad en su fecha de vencimiento, o en la fecha de redención anticipada en caso de que aplique, a través del Agente de Pago, CEVALDOM, mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe el inversionista.

No habrá lugar a pago adicional por mora por atraso en el pago de amortización de capital.

En el caso de que ocurra algún incumplimiento o impago de capital, el artículo 11.2 del Acto Constitutivo establece los pasos para la enajenación de bienes del Fideicomiso para cubrir obligaciones.

**f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.**

Los fondos fueron otorgados a los fideicomitentes en base a la proporción del valor aportado. Esto quiere decir que, del total de los fondos de la primera emisión, el 71.13% (RD\$177,826,782.92), fueron otorgados a El Catador, S.A., y el 28.87% (RD\$72,173,217.08), de los fondos fueron otorgados a Bona, S.A., para ser utilizados como capital de trabajo acorde al prospecto de emisión.

**1. Mecanismo de Cobertura para el Pago de Capital:** El Fideicomiso contempla la condición de que se creará una reserva de capital equivalente al 30% del capital que sea colocado. Esta reserva se constituirá con el flujo de caja excedente resultante después del pago de intereses a los tenedores. **Esta reserva empezará a conformarse a partir del primer pago de interés de los valores de la primera emisión hasta cumplido el quinto año** de haberse emitido la primera emisión, es decir, que se **alcanzará su monto durante los primeros cinco (05) años de iniciar las colocaciones**. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.



Los montos y la periodicidad con qué estos serán separados del flujo de caja excedente serán determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso y será comunicado a la Fiduciaria para su autorización y ejecución.

**2. Mecanismo de Cobertura para el Pago de Intereses: El Fideicomiso mantendrá en todo momento una reserva que cubra 6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) para cada Emisión.** El monto necesario para crear esta reserva será descontado previo a transferir a los Fideicomitentes el monto captado por la colocación de cada Emisión de Valores, conforme el uso previsto para dichos fondos. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones. En caso de que no exista liquidez para el pago de los intereses trimestrales se recurrirá al uso de la cobertura del pago de intereses.

En este sentido, esto podría ocurrir hasta dos pagos de intereses continuos. Si se llegara a utilizar el mecanismo de reserva del pago de intereses, el Comité Técnico dispondrá su reposición en un plazo menor a cuarenta y cinco días (45) calendarios siempre y cuando exista flujo de caja disponible en el Fideicomiso. El Comité Técnico deberá comunicar este mandato a la Fiduciaria mediante comunicación escrita o correo electrónico. Durante este mismo plazo la Fiduciaria deberá reponer los fondos necesarios para reestablecer el Mecanismo de Cobertura de Pago de Intereses.

Para el momento en que no existan fondos para la liquidación de un tercer pago de intereses se recurrirá a la enajenación de los inmuebles acorde a lo establecido en el artículo 11.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso. La reserva realizada mediante el mecanismo de cobertura para el pago de capital será utilizada para la amortización de los valores de fideicomiso de renta fija.

Según información recibida el fideicomiso tiene su reserva colocada en instrumentos financieros equivalentes al monto de la reserva y se revalorizan cuando aplica con el precio de RDVAL.



**g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración del Fideicomiso, y pudimos constatar lo siguiente:

**Primera Emisión (250,000 Valores de Fideicomiso de Renta Fija) (Colocado 100%)**

Se compone de Valores de Fideicomiso de Renta Fija por un valor unitario de DOP\$1,000 cada uno para un total de DOP\$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de pesos dominicanos con 00/100).

El monto de la colocación ascendió a la suma de RD\$250,000,000.00.

Fecha de Emisión 29 de noviembre del 2021. **Fecha de vencimiento 29 de noviembre del 2031.**

Tasa interés de la Primera Emisión: **9.45% fija anual** en pesos dominicanos.

Periodicidad de los Pagos de Intereses: **Trimestral.**

Amortización de Capital: A vencimiento.

**h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.**

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**



<b>Calificación de Riesgo - Feller</b>		
	<b>Julio 2024</b>	<b>Enero 2025</b>
Cuotas	A+	A+

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 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. Lo anterior, considera la favorable evolución que ha presentado el perfil crediticio de los inquilinos y fideicomitentes, pese a participar en industrias altamente competitivas y expuestas a los ciclos económicos.

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

**i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.**

Según el artículo 12.1 del prospecto, ante eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del Fideicomiso, la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos bancarios o incurrir en deuda de cualquier tipo, de manera directa o indirecta, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, programa de emisiones de oferta pública adicionales, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, cualquier endeudamiento incurrido o asumido por la Fiduciaria conforme al presente Artículo debe corresponder a los siguientes indicadores financieros:

- a) Deuda Total/EBITDA < 3x
- b) Cobertura servicio de deuda por EBITDA >= 1.5x

Cuando el endeudamiento del fideicomiso altere los indicadores financieros aquí expuestos, el mismo debe ser autorizado por la asamblea de tenedores. El objetivo de incurrir en deuda adicional está contemplado exclusivamente para eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del esquema operativo de los activos del Fideicomiso.



Para monitorear el cumplimiento de las obligaciones de endeudamiento por parte del emisor, evaluamos las métricas de deuda establecidas en el Numeral 12.1 del Prospecto de Emisión del Fideicomiso de Oferta Pública Bona Capital No. 03-FP.

Al cierre del **trimestre octubre – diciembre**, el fideicomiso cumple con el nivel de endeudamiento.

**j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.**

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario**

- 1) El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.
- 2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
- 3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

**Nota:** Las informaciones diarias no aplican para los valores de fideicomiso emitidos por ser de Renta Fija.

**Mensual**

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2024.**



### **Trimestral**

1. Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
2. Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
3. Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
4. Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a diciembre 2024.**

### **Semestral**

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2024.**

### **Anual**

1. Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado a diciembre 2023.**
2. Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2023.**
3. Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Enviado a diciembre 2023.**
4. Informe de Valuación de los 11 inmuebles que constituyen el FOP Bona Capital No.03-FP. **Enviado a diciembre 2023.**



**k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.**

Según el artículo 5.4.1 del prospecto, este punto **no aplica para la primera emisión.**

Según el artículo 5.4 del prospecto, el fideicomiso no podrá extinguirse mientras existan valores de oferta pública emitidos a su cargo. El fideicomiso tendrá un plazo de Veinte (20) años para su extinción. La extinción del fideicomiso será de la manera instruida a la fiduciaria por los fideicomitentes.

Para un desglose del proceso de liquidación favor dirigirse al capítulo XVII del Prospecto.

Según el artículo 5.5.2 del prospecto, la amortización del capital provendrá en la siguiente prelación:

1. Ejecución del mecanismo de cobertura de capital; y
2. Los flujos de caja del Fideicomiso.

En el caso de que los flujos de caja del Fideicomiso no alcancen para completar el monto a amortizar, la Fiduciaria procederá con la venta de los activos según establecido en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo y el capítulo XVII del presente prospecto.

El capital representado en los valores será amortizado en su totalidad en su fecha de vencimiento, o en la fecha de redención anticipada en caso de que aplique, a través del Agente de Pago, CEVALDOM, mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe el inversionista.

No habrá lugar a pago adicional por mora por atraso en el pago de amortización de capital.

En el caso de que ocurra algún incumplimiento o impago de capital, el artículo 11.2 del Acto Constitutivo establece los pasos para la enajenación de bienes del Fideicomiso para cubrir obligaciones.



- l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

Ni en la Sociedad Fiduciaria Popular ni en el Fideicomiso Bona hemos tenido conocimiento de que exista alguna actividad o situación que pueda entorpecer el funcionamiento del Programa de Emisiones, en virtud de la información que trabajamos.

- m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de hechos o circunstancias que puedan afectar a nuestro criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del fideicomiso.

- n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.**

Pudimos constatar y revisar el **informe de rendición de cuenta a diciembre 2024** del fideicomiso preparado por la fiduciaria y no observamos hallazgos que ameriten ser mencionados en este informe.

Según el artículo 15.5 del prospecto, los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año a partir de la firma del Acto Constitutivo del Fideicomiso, **cada seis (6) meses, mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso**, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el periodo reportado. La Fiduciaria remitirá los reportes de rendición de cuentas en original al Fideicomitente, y proveerá copias del mismo a la SIMV, a la Calificadora de Riesgo, y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso.





**o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.**

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Fiduciaria. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

**p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fideicomiso.

**q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

**r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.**

Para este trimestre, no se realizaron modificaciones al contrato, ni al prospecto de emisión.

**s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.**

Durante el trimestre no hubo cambios significativos, que pongan en riesgo las operaciones del Fideicomiso y que ameriten ser mencionados en este



informe, en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.

**t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fideicomiso administrado que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

**u) Otros.**

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2024**:

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
12/2/2024	03-2024-007288	PAGO DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES GENERADOS POR LOS VALORES EMITIDOS POR FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03-FP
11/6/2024	03-2024-006835	INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE LA MASA DE OBLIGACIONISTAS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03-FP

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre** de 2024. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio	1,482,081,505	1,500,830,553	1,695,286,971



## **v) Conclusión**

El informe correspondiente al trimestre **octubre-diciembre 2024** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No.03-FP (SIVFOP-007) confirma que la emisión se mantiene en cumplimiento con las disposiciones establecidas en su prospecto y contrato de emisión.

Se ha verificado la autenticidad de los valores emitidos, el adecuado mantenimiento de las tasaciones de los bienes que componen el patrimonio autónomo, y la vigencia de las pólizas de seguro, las cuales cubren integralmente los riesgos asociados a los activos inmobiliarios. Además, el fideicomiso ha respetado los parámetros de liquidez requeridos y ha gestionado correctamente los pagos de intereses y la administración de reservas de cobertura para capital e intereses.

El análisis financiero y de cumplimiento evidencia que la emisión mantiene estabilidad, con una calificación de riesgo A+, lo que refleja un fortalecimiento en su perfil crediticio. No se identificaron incumplimientos en la remisión de información financiera a la Superintendencia del Mercado de Valores ni situaciones legales adversas que puedan afectar el normal funcionamiento del fideicomiso. Asimismo, se constató que el nivel de endeudamiento se encuentra dentro de los límites permitidos y que no se han realizado modificaciones al contrato ni cambios estructurales en la sociedad fiduciaria.

En conclusión, el Fideicomiso Bona Capital No.03-FP mantiene un desempeño estable, cumpliendo con sus obligaciones contractuales, regulatorias y operativas, sin hallazgos significativos que representen un riesgo para los tenedores de valores.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Tenedores



29 Jul. 2024 31 Ene. 2025

Solvencia	A+	A+
Perspectivas	Estables	Estables

\* Detalle de calificaciones y nomenclaturas 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 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. Lo anterior, considera la favorable evolución que ha presentado el perfil crediticio de los inquilinos y fideicomitentes, pese a participar en industrias altamente competitivas y expuestas a los ciclos económicos.

En contrapartida, incorpora que los flujos de alquiler provienen de sus fideicomitentes, quienes forman parte del mismo grupo empresarial.

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.

La evolución de los resultados operacionales del Fideicomiso Bona está influenciada principalmente por su reciente constitución. Adicionalmente, en periodos anteriores se vio impactada por los efectos del avance de la pandemia sobre Bona, S.A. y El Catador, S.A.

De esta manera, los ingresos operacionales del fideicomiso han presentado un rápido crecimiento, pasando desde los RD\$49 millones en el año 2019 hasta los RD\$316 millones en el año 2022, para posteriormente estabilizarse en un rango cercano a los RD\$255 millones (RD\$248 millones y RD\$266 millones a diciembre de 2023 y diciembre de 2024, respectivamente). Dicha evolución considera los acuerdos para diferir parte del alquiler de los arrendatarios con motivo del brote COVID-19.

Una tendencia similar se observa en la generación de Ebitda del fideicomiso, la que pasó desde RD\$47 millones en el año 2019 hasta los RD\$249 millones al cierre de 2024, con un máximo de RD\$306 millones en el año 2022. En todo el periodo analizado la entidad ha mantenido altos márgenes Ebitda, promediando un 95,0% entre los años 2019 y 2024 (93,7% a diciembre de 2024).

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 ello, los pasivos corresponden, mayoritariamente, al total emitido en valores de renta fija y al patrimonio del fideicomiso. Esta estructura de capital implicó, a diciembre de 2024, un endeudamiento financiero de 0,1 veces.

En cuanto a los indicadores de cobertura, la colocación de valores de renta fija ha sido mitigada, en parte, por la mayor generación de Ebitda (considerando los últimos 12 meses), resultando en una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda que se ha

Analista: José Manuel Escalona  
jose.escalona@feller-rate.com

mantenido en torno a la 1,0 vez en los últimos años (0,9 veces a diciembre de 2024) y en una cobertura sobre gastos financieros que se ha sostenido sobre las 9,0 veces (10,5 veces al cierre de 2024).

## 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 BAJA: Podría darse ante un deterioro sostenido de la solvencia de los inquilinos y fideicomitentes, que afecte el pago de los alquileres al Fideicomiso.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable el corto plazo, dada la reciente alza.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

#### FORTALEZAS

- Emisión estructurada 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.

#### RIESGOS

- 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 y expuestas a los ciclos económicos.
- 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.

**FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS Y  
FIDUCIARIA**

Los fideicomitentes son las empresas El Catador, S.A. y Bona, S.A., ambas controladas por la familia Bonarelli Schiffino.

Los beneficiarios son los tenedores de los valores, los fideicomitentes y la familia Bonarelli Schiffino.

La gestión fiduciaria recae en Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE  
NEGOCIOS**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP (Fideicomiso Bona) está formado por un conjunto de bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo y Santiago de los Caballeros.

Este, contempló un programa de emisiones de valores de renta fija por un total de RD\$ 250 millones.

La duración del Fideicomiso es de 20 años y las emisiones tienen un plazo de vencimiento de 10 años para el pago del capital, con intereses que se pagarán de manera trimestral.

**FACTORES DE GOBERNANZA CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN**

La estructura de gobernanza responde íntegramente a la estructura de Fiduciaria Popular S.A. (Fiduciaria Popular). Así, la estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. está orientada a abordar eficientemente el mercado de fideicomisos en República Dominicana, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo.

Su principal organismo es el Consejo de Administración, formado por entre cinco y nueve miembros (actualmente siete), quienes entregan los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Durante el año 2020 se reestructuró su Gobierno Corporativo, lo que implicó la modificación y actualización de más de diez políticas, códigos manuales y reglamentos. Feller Rate considera que Fiduciaria Popular posee manuales de funcionamiento y operación y una estructura de alto nivel para la gestión de recursos bajo administración. Durante el año 2021 y 2022 no se efectuaron cambios en la estructura de la Fiduciaria, sin embargo, se realizaron algunos cambios de las personas a cargo de distintas gerencias, tales como la Gerencia de Gestión de Riesgo y la Gerencia de Control Interno. Además, durante abril 2022 se realizaron cambios en el Comité de Administración y Comité de Nombramiento y Remuneraciones.

Asimismo, durante el año 2023 se ratificaron y actualizaron las políticas de Gobierno Corporativo.

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

Además, por ser filial de Grupo Popular, la Fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros controles.

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

	Jul. 2022	Dic. 2022	31 Ene. 2023	27 Jul. 2023	31 Ene. 2024	29 Jul. 2024	31 Ene. 2025
Solvencia	A	A	A	A	A	A+	A+
Perspectivas	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables
Programa de emisión SIVFOP-007	A	A	A	A	A	A+	A+

### RESUMEN FINANCIERO CONSOLIDADO

Estados financieros bajo IFRS

Valores en miles de pesos de la República Dominicana

	2020	2021	2022	2023	2024*
Ingresos Operacionales	222	224	316	248	266
Ebitda <sup>(1)</sup>	217	213	306	234	249
Resultado Operacional	217	213	306	234	249
Ingresos Financieros	0	1	1	0	0
Gastos Financieros		-2	-24	-23	-23
Ganancia (Pérdida) Operaciones Discontinuas					
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	258	275	811	417	431
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	136	264	190	212	n.d.
Flujo Caja Neto de la Operación Ajustado (FCNOA)	136	264	212	231	n.d.
FCNO Libre de Intereses Netos y Dividendos Pagados	136	264	190	212	n.d.
Inversiones en Activos Fijos Netas			-32	-3	n.d.
Inversiones en Acciones					
Flujo de Caja Libre Operacional	136	264	158	208	n.d.
Dividendos Pagados	-146	-189	-230	-203	n.d.
Flujo de Caja Disponible	-10	76	-72	5	n.d.
Movimiento en Empresas Relacionadas					
Otros Movimientos de Inversiones					
Flujo de Caja Antes de Financiamiento	-10	76	-72	5	
Variación de Capital Patrimonial		-250			n.d.
Variación de Deudas Financieras		250			n.d.
Otros Movimientos de Financiamiento					
Financiamiento con Empresas Relacionadas					
Flujo de Caja Neto del Ejercicio	-10	76	-72	5	n.d.
Caja Inicial	25	15	90	18	n.d.
Caja Final	15	90	18	23	n.d.
Caja y Equivalentes	15	90	18	23	23
Cuentas por Cobrar Clientes	109	92	182	189	183
Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas					
Inventario					
Deuda Financiera		250	252	250	
Activos Clasificados para la Venta					
Activos Totales	860	982	1.559	1.777	1.989
Pasivos Clasificados para la Venta					
Pasivos Totales	5	290	287	288	43
Patrimonio + Interés Minoritario	856	692	1.273	1.486	1.695

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

\* Estados financieros interinos a diciembre de 2024. Estados financieros auditados 2019, 2020, 2021 y 2022.

\*\* n.d.: No disponible.

#### PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

	2020	2021	2022	2023	2024*
Margen Bruto (%)	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	93,7%
Margen Operacional (%)	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	93,7%
Margen Ebitda (%) <sup>(1)</sup>	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	93,7%
Rentabilidad Patrimonial (%)	30,2%	39,8%	63,7%	28,1%	25,5%
Costo/Ventas	2,4%	4,8%	3,1%	5,5%	6,3%
Gav/Ventas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Días de Cobro	177,0	148,2	207,4	274,4	248,1
Días de Pago	21,3	15,7	16,0	19,3	269,5
Días de Inventario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Endeudamiento Total	0,0	0,4	0,2	0,2	0,2
Endeudamiento Financiero	0,0	0,4	0,2	0,2	0,1
Endeudamiento Financiero Neto	0,0	0,2	0,2	0,2	0,1
Deuda Financiera / Ebitda (vc)	0,0	1,2	0,8	1,1	1,0
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc)	-0,1	0,7	0,8	1,0	0,9
Ebitda / Gastos Financieros (vc)		94,8	12,8	10,0	10,5
FCNOA / Deuda Financiera (%)		105,6%	84,0%	92,7%	n.d
FCNOA / Deuda Financiera Neta (%)	-916,7%	165,5%	90,6%	102,3%	n.d
Liquidez Corriente (vc)	17,6	12,1	17,5	12,4	9,8

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

\* Estados financieros interinos a diciembre de 2024. Estados financieros auditados 2019, 2020, 2021 y 2022.

\*\* n.d.: No disponible.



## CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS

### PROGRAMA DE EMISIÓN

Número de Registro	SIVFOP-007
Valor total del Programa de Emisión	RD\$ 250.000.000
Valor de cada Emisión	RD\$ 1.000
Fecha de colocación / emisión	29-11-2021
Emisiones inscritas al amparo del Programa	Primera emisión
Conversión	No Considera
Resguardos	Suficientes
Garantía	Quirográfica

### EMISIONES DE BONOS VIGENTES

#### Primera emisión

Al amparo del Programa	SIVFOP-007
Monto de la emisión	RD\$ 250.000.000
Amortizaciones	Al vencimiento
Fecha de vencimiento	29-11-2031
Pago de Intereses	Trimestral
Tasa de Interés	9,45% anual
Conversión	No Considera
Resguardos	Suficientes
Garantías	Quirográfica

## NOMENCLATURA DE CALIFICACIÓN

## CALIFICACIÓN DE SOLVENCIA Y TÍTULOS DE DEUDA DE LARGO PLAZO

- Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría BB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y el capital.
- Categoría B: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en pérdida de intereses y capital.
- Categoría C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con capacidad suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.
- Categoría D: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, y que presentan incumplimiento efectivo de pago de intereses y capital, o requerimiento de quiebra en curso.
- Categoría E: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información suficiente o representativa para el período mínimo exigido para la calificación, y además no existen garantías suficientes.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo entre AA y B, la Calificadora utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de riesgo relativo.

## CALIFICACIÓN TÍTULOS DE DEUDA DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

- Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- Categoría BB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y el capital.
- Categoría B: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en pérdida de intereses y capital.
- Categoría C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con capacidad suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.
- Categoría D: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, y que presentan incumplimiento efectivo de pago de intereses y capital, o requerimiento de quiebra en curso.
- Categoría E: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información suficiente o representativa para el período mínimo exigido para la calificación, y además no existen garantías suficientes.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo entre AA y B, la Calificadora utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de riesgo relativo.

## TÍTULOS DE DEUDA DE CORTO PLAZO

- Categoría 1 (C-1): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados.
- Categoría 2 (C-2): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados.
- Categoría 3 (C-3): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados.
- Categoría 4 (C-4): Corresponde a aquellos instrumentos cuya capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, no reúne los requisitos para calificar en los niveles C-1, C-2 o C-3.
- Categoría 5 (C-5): Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información representativa para el período mínimo exigido para la calificación y, además, no existen garantías suficientes.

Adicionalmente, para aquellos títulos con calificaciones en Categoría 1, Feller Rate puede agregar el distintivo (+).

Para la deuda de largo plazo, son “grado inversión” todos los títulos que tengan una calificación igual o superior a “BBB-“. En el caso de deuda de corto plazo, son “grado inversión” los que posean calificación igual o superior a “Categoría 3”.

## PERSPECTIVAS

Feller Rate asigna «Perspectivas de la Calificación» como opinión sobre el comportamiento de la calificación de la solvencia de la entidad en el mediano y largo plazo. La calificadora considera los posibles cambios en la economía, las bases del negocio, la estructura organizativa y de propiedad de la empresa, la industria y en otros factores relevantes. Con todo, las perspectivas no implican necesariamente un futuro cambio en las calificaciones asignadas a la empresa.

- Positivas: la calificación puede subir.
- Estables: la calificación probablemente no cambie.
- A la baja: la calificación puede bajar.
- En desarrollo: la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

## CREDITWATCH

Un Creditwatch o Revisión Especial señala la dirección potencial de una calificación, centrándose en eventos y tendencias de corto plazo que motivan que ésta quede sujeta a una observación especial por parte de Feller Rate. Estos son los casos de fusiones, adquisiciones, recapitalizaciones, acciones regulatorias, cambios de controlador o desarrollos operacionales anticipados, entre otros. Con todo, el que una calificación se encuentre en Creditwatch no significa que su modificación sea inevitable.

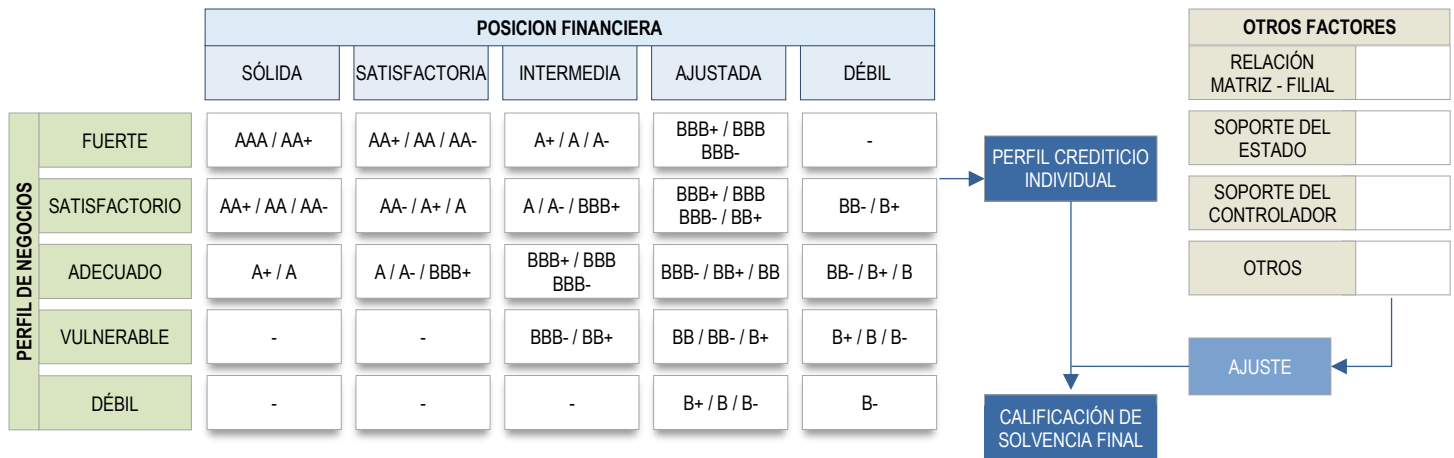
- CW Positivo: la calificación puede subir.
- CW Negativo: la calificación puede bajar.
- CW En desarrollo: la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

## DESCRIPTORES DE LIQUIDEZ

- Robusta: La empresa cuenta con una posición de liquidez que le permite incluso ante un escenario de stress severo que afecte las condiciones económicas, de mercado u operativas cumplir con el pago de sus obligaciones financieras durante los próximos 12 meses.
- Satisfactoria: La empresa cuenta con una posición de liquidez que le permite cumplir con holgura el pago de sus obligaciones financieras durante los próximos 12 meses. Sin embargo, ésta es susceptible de debilitarse ante un escenario de stress severo que afecte las condiciones económicas, de mercado u operativas.
- Suficiente: La empresa cuenta con una posición de liquidez que le permite cumplir con el pago de sus obligaciones financieras durante los próximos 12 meses. Sin embargo, ésta es susceptible de debilitarse ante un escenario de stress moderado que afecte las condiciones económicas, de mercado u operativas.
- Ajustada: La empresa cuenta con una posición de liquidez que le permite mínimamente cumplir con el pago de sus obligaciones financieras durante los próximos 12 meses. Sin embargo, ésta es susceptible de debilitarse ante un pequeño cambio adverso en las condiciones económicas, de mercado u operativas.
- Insuficiente: La empresa no cuenta con una posición de liquidez que le permita cumplir con el pago de sus obligaciones financieras durante los próximos 12 meses.

### MATRIZ DE RIESGO CREDITICIO INDIVIDUAL Y CALIFICACIÓN FINAL

La matriz presentada en el diagrama entrega las categorías de riesgo indicativas para diferentes combinaciones de perfiles de negocio y financieros. Cabe destacar que éstas se presentan sólo a modo ilustrativo, sin que la matriz constituya una regla estricta a aplicar.



#### EQUIPO DE ANÁLISIS:

- José Manuel Escalona - Analista principal

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.