

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2025



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..	5
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.	7
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.	8
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.....	10
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.	
11	
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	14
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.	15
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.....	16
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.	17
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.	19
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.).....	19



m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.....	20
n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado. 20	
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.	21
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.	21
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.....	21
r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.....	22
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.	22
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.....	22
u) Otros.....	22



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), representado por una cantidad total de doscientos cincuenta mil (250,000) valores, cada uno con un valor nominal de mil pesos dominicanos (DOP\$1,000.00).

El monto mínimo de inversión establecido para esta emisión es de mil pesos dominicanos (DOP\$1,000.00).

Esta emisión se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFOP-007 y fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 10 de junio de 2019, R-SIMV-2019-15-FOP, modificada posteriormente por la Primera Resolución de fecha 28 de septiembre de 2021, R-SIMV-2021-28-FOP.

Plazo de vencimiento y vigencia del fideicomiso: Los valores de fideicomiso tienen un vencimiento de diez (10) años contados desde la fecha de emisión (primera y única emisión: 29/11/2021 – 29/11/2031). Por su parte, el fideicomiso como vehículo jurídico tiene un plazo máximo de veinte (20) años para su extinción y no podrá extinguirse mientras existan valores de oferta pública emitidos a su cargo. Solo podrá darse por terminado una vez todas las obligaciones pagaderas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hayan sido saldadas en su totalidad; en todo caso, su vencimiento no podrá ser inferior al vencimiento de todos los valores emitidos, por lo que el plazo del fideicomiso excede el de los valores.



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.**

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	VALOR (USD\$)
El Catador – Sede Principal	<u>Sede El Catador</u> : Compuesto por cuatro edificaciones colindantes, edificio principal de 4 niveles, almacén de vinos, almacén de canastas y edificio de 2 niveles donde estaba ARS Monumental. (5 Títulos)	Calle Virgilio Díaz Ordóñez No. 43, Evaristo Morales, Santo Domingo, D.N.	\$16,400,000.00
El Catador – Centro Distribución	Centro de Distribución Autopista Duarte (2 Títulos)	Autopista Duarte Km. 16 No. 26, en Santo Domingo Oeste.	\$4,800,000.00
El Catador – Lope de Vega	Tienda El Catador Lope De Vega. Local comercial No. 4 en 1er. nivel. (2 Títulos)	Calle Max Henríquez Ureña No. 30 esquina Av. Lope De Vega. Condominio Plaza Tiffany, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.	\$293,000.00
Bona – Plaza Naco	BONA – Plaza Naco. Locales 101-E y 102-E, en 1er. nivel. (2 Títulos)	Plaza Naco, Av. Tiradentes esq. calle Padre Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.	\$570,000
Bona – Ozama	BONA – Ozama (2 Títulos)	Av. Venezuela esq. calle Club de Leones, Ensanche Ozama, en Santo Domingo Este.	\$1,140,000.00



SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP
Trimestre a diciembre 2025, 30 de enero 2026

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	VALOR (USD\$)
Bona - Sede Principal	Sede principal, oficinas y almacén (1 Título)	Calle Espíritu Santo No. 6, Urbanización Galá, Santo Domingo, D.N.	\$3,950,000.00
Bona - Arroyo Hondo	BONA - Arroyo Hondo. Edificación de un nivel. (1 Título)	Av. Los Próceres casi esq. calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo Viejo, Santo Domingo, D.N.	\$1,000,000.00
Bona - Núñez de Cáceres	BONA - Núñez de Cáceres. Local D-II, en 1er. nivel. (1 Título)	Plaza Saint-Michell, Av. Núñez de Cáceres esq. Av. Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo, D.N.	\$260,000.00
Bona - Optimus Santiago	BONA - Optimus (Santiago). Locales A-0-14, A-0-15, A-1-23 y A-1-24, primer nivel y sótano. (4 Títulos)	Plaza Optimus, Av. 27 de Febrero esq. Calle Onésimo Jiménez, Santiago.	\$600,000.00
Bona - Plaza Universitaria	BONA - Plaza Universitaria. Local 13-A en 1er. nivel. (1 Título)	Plaza Universitaria, Av. Sarasota esq. calle Jiménez Moya, La Julia, Santo Domingo, D.N.	\$180,000.00
Bona - Malecón Center	BONA - Malecón Center. Local 303-A en 3er. nivel.	Malecón Center, Av. George Washington, Santo Domingo, D.N.	Ver comentario debajo.

Según los reportes de tasación emitidos por **Sistemas & Ingeniería, S.R.L.**, el valor total de tasación de las propiedades al mes de diciembre de 2025 asciende a **US\$29,130,000.00**, correspondiente a diez (10) propiedades, compuestas por veintiún (21) certificados de título distintos.

**Se precisa que dentro del total de las tasaciones no se incluye el local ubicado en Malecón Center, debido a que el mismo se encuentra bajo contrato de promesa de venta.*

Según el informe de rendición de cuentas emitido por **Fiduciaria Popular**, correspondiente a las gestiones realizadas durante el trimestre octubre-diciembre de 2025, los certificados de título de los inmuebles del Fideicomiso



—ascendentes a veintiún (21) títulos distintos— se encuentran inscritos a nombre de **Fiduciaria Popular, S.A., en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03-FP.**

De acuerdo con dicho informe, los referidos inmuebles no presentan cargas, gravámenes ni hipotecas en sus registros. Asimismo, en los certificados de título se hace constar expresamente que estos bienes no forman parte del patrimonio propio de Fiduciaria Popular, S.A., sino del patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Lo anterior coincide con nuestras validaciones independientes realizadas sobre las tasaciones y la documentación de respaldo correspondiente.

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 Marsh Franco Acra.

Ramo	Póliza No.	Documento No.	Valor US\$
Todo Riesgo	01-143435	3882848	61,055.99
Total en US\$:			61,055.99

La vigencia de esta póliza es del 01/08/2025 HASTA 01/08/2026.

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.

La Póliza No. 01-143435 establece un valor asegurado total de USD\$6,134,552.80. La sociedad fiduciaria nos indica que esta contempla los siguientes inmuebles:

Inmuebles FOP Bona Capital No. 03	Valor 2025
Inmueble Av. 27 de Febrero	17,627,775
Inmueble Av. Núñez de Cáceres	12,725,900
Inmueble Av. Tiradentes	27,197,500
Inmueble Av. Venezuela	20,535,504
Inmueble Av. Virgilio Díaz (EVM)	214,508,342
Inmueble Calle Max Henríquez U. (LDV)	13,662,000
Inmueble Los Jardines	61,257,625
Inmueble Los Próceres	10,669,010
Inmueble Malecón Center	5,224,450
Inmueble Plaza Universitaria	6,767,750
Inmuebles 3000041382 y 0100116739	94,837,240
Total (RD\$)	485,013,096
Valores en USD\$	7,951,034.36

La sociedad fiduciaria nos indica lo siguiente:

Estos valores (tabla más arriba) fueron obtenidos mediante el método de capitalización de ingresos. Este método consiste en estimar el beneficio neto que genera la propiedad y dividirlo entre una tasa de capitalización para determinar su valor.

Cabe destacar que este enfoque produce un valor distinto al costo de reposición, el cual es el criterio que debe utilizarse para fines de aseguramiento, ya que representa el monto de inversión necesario para reconstruir o reponer el inmueble en caso de materializarse un evento de pérdida.

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, **(en la cual se colocó la totalidad del Programa de Emisiones en una sola 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:

Fecha de pago: 1/12/2025 (lunes)

Codigo ISIN	D02020200120
Día Inicial	29/08/2025
Día Final	29/11/2025
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 anual 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.



Cálculos de liquidez en base a EEFF no auditados al cierre 31 de diciembre 2025 recibidos por la Fiduciaria Popular:

Efectivo	22,180,562
Bonos y Obligaciones	64,020,856
CxC Clientes	45,909,422
Otros	590,408
Total Activo Circulante	132,701,248
Acum. por pagar y otros pasivos	13,797,379
Total Pasivo Circulante	13,797,379
Capital de Trabajo	118,903,869
Razon Corriente	9.62

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.

Razones del Fideicomiso

1. Administrar y gestionar los **Activos Inmobiliarios** y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con el fin ulterior y exclusivo de respaldar el Programa de Emisiones aprobado por la SIMV.
2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y otorgar los recursos obtenidos a los Fideicomitentes para uso por estos últimos, específicamente:
 - a. como capital de trabajo en sus respectivas empresas
 - b. para sustitución de pasivos
 - c. para la adquisición de nuevos inmuebles.

Los recursos obtenidos de la colocación serán entregados a los Fideicomitentes, menos la reserva de pago de intereses, indicada en el inciso (ii) del artículo 5.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y el capítulo 6.2 del



presente Prospecto. En cada Prospecto Simplificado se especificará a cuál fideicomitente se otorgarán los fondos de la determinada emisión.

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 (29 de noviembre del 2026).** 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.

La sociedad fiduciaria nos ha indicado que la periodicidad establecida por el Comité Técnico para la separación de flujos de caja destinados a la constitución de la reserva de capital es trimestral, disponiéndose la suma de RD\$3,750,000.00 por trimestre, hasta completar el monto total de RD\$75,000,000.00 conforme a lo establecido en el Prospecto de Emisión.

La constitución de esta reserva inició en febrero de 2022.

El 30% del capital colocado (RD\$250,000,000.00) equivale a RD\$75,000,000.00. Según los EEFF al 31 de diciembre del 2025 del FOP, la reserva de capital asciende a RD\$60,000,000.00 (80% del requerido).

Tras confirmar durante la preparación del presente informe, la sociedad fiduciaria nos ha indicado que la reserva de capital se encuentra invertida en Bonos del Ministerio de Hacienda, a través de la filial relacionada Inversiones Popular, S.A.



SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP
Trimestre a diciembre 2025, 30 de enero 2026

Según sus registros, al mes de diciembre de 2025, el monto acumulado de dichas inversiones (correspondiente a la reserva de capital) asciende a RD\$64,020,855.75.

Ver detalle a continuación:

	Producto de Inversión	Puesto de Bolsa	Moneda	No. Producto/ISIN	Valor nominal	Precio al cierre	Valor razonable
1	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005210922	19,600,000.00	120.30%	23,577,840.97
2	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005210922	10,600,000.00	120.30%	12,751,281.34
3	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005212019	2,900,000.00	125.38%	3,635,991.55
4	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005208728	3,600,000.00	99.56%	3,584,313.22
5	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005207829	3,500,000.00	104.14%	3,645,069.40
6	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005208728	13,000,000.00	99.56%	12,943,353.28
7	Bonos MH	IPSA	DOP	DO1005208728	3,900,000.00	99.56%	3,883,005.98
CIERRE DICIEMBRE 2025							64,020,855.75

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.



6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) equivalen a RD\$11,909,589.04 aproximadamente. Según los EEFF al 31 de diciembre del 2025 del FOP, la reserva para pago de intereses asciende a RD\$11,894,178 y se registra adecuadamente en la cuenta "Reservas Especial Intereses Bono Corporativo".

La sociedad fiduciaria nos ha indicado que dichos fondos se reflejan en la cuenta bancaria No. 816177646 del Banco Popular Dominicano (BPD), en moneda pesos, la cual al cierre de diciembre de 2025 (según el estado de cuenta remitido por la fiduciaria y validado por nosotros) presenta un balance de RD\$22,056,367.61.

Adicionalmente, la fiduciaria informó que procederá a la adquisición de un título valor con cargo a dichos fondos.

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**.

Calificación de Riesgo - Feller		
	28 julio 2025	30 enero 2026
Solvencia	A+	A+
Perspectivas	Estables	Estables

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 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 incorpora 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.

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.



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

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 Publica Bona Capital No. 03-FP.

Al cierre del **trimestre octubre – diciembre 2025**, el fideicomiso cumple ampliamente con el nivel de endeudamiento según los EEFF no auditados al cierre 31 diciembre 2025 recibidos por la Fiduciaria Popular. Ver calculo debajo:



SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP
Trimestre a diciembre 2025, 30 de enero 2026

Estado de Resultados No Auditado 31 Dic. 2025	Monto (DOP)
Arrendamientos facturados	284,910,044
Total Ingresos Operativos	284,910,044
Gastos comisiones	3,927,493
Otros gastos operacionales	15,974,983
Total Gastos Operativos	19,902,476
EBITDA	265,007,568
Otros ingresos	4,373,752
Otros ingresos extraordinarios	127,445,850
Gastos intereses bonos corporativos	23,625,000
Intereses pagados	85,049
Pérdida en cambio en moneda extranjera	10,592,963
Intereses ganados	295,722
Ganancia en cambio en moneda extranjera	9,171,881
Rendimientos por inversiones en valores a negociar	11,742,574
Ganancia antes del ISR	383,734,335
Ganancia Neta	383,734,335

Bonos Corporativos	250,000,000
Total Pasivos	294,815,177
Total Pasivos/EBITDA <3x	1.11
Servicio de la Deuda:	23,710,049
Intereses Bonos Corp.	23,625,000
Intereses pagados	85,049
EBITDA/Servicio de Deuda >=1.5x	11.18

- 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 2025.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2025.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2025.**

Trimestral

1. Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**
2. Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**
3. Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**



4. Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual.
Enviado a diciembre 2025.

Semestral

1. Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2025.**
2. Informe de calificación de Riesgo. **Actualizada enero 2026.**

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 2024.**
2. Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2024.**
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 2024.**
4. Informe de Valuación (Tasación) de los 11 inmuebles que constituyen el FOP Bona Capital No.03-FP. **Enviado a diciembre 2025.**

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.**

Ver punto (e).

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.).



Con base en la información disponible, recibida y debidamente analizada, no se tiene conocimiento de la existencia de actividad, situación o evento alguno que pueda entorpecer el funcionamiento normal, tanto de la sociedad fiduciaria como del patrimonio autónomo, correspondiente al Fideicomiso Bona Capital No. 03.

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

Con base en la información disponible, no se tiene conocimiento de hechos o circunstancias que, a nuestro criterio, puedan afectar 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 cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.

Recibimos y revisamos el Informe de Rendición de Cuentas a **diciembre de 2025** del fideicomiso, preparado por la sociedad fiduciaria, destacándose lo siguiente:

- Se continúa a la espera de la respuesta definitiva de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) respecto de la solicitud para la celebración de una Asamblea de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP, con el propósito de aprobar y autorizar la adquisición de nuevos activos por parte del fideicomiso.
- Dicha asamblea tendrá igualmente por objeto autorizar la venta del local ubicado en Malecón Center, Edificio Central de Bona, así como la realización de remodelaciones en los locales correspondientes.
- De forma adicional, se someterá a aprobación la adquisición de un local comercial, identificado con la matrícula No. 0100330774, ubicado



en Gustavo Mejía Ricart, así como la adquisición de ocho (8) parqueos adicionales en la misma plaza comercial.

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 período 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 aplica para el presente Programa de Emisiones.

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

Con base en las revisiones de la información que nos corresponde analizar, no se tiene conocimiento ni se ha detectado irregularidad o incumplimiento alguno de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria en relación con el fideicomiso. Asimismo, la sociedad fiduciaria no ha informado la existencia de incumplimientos respecto de las obligaciones asumidas frente al fideicomiso.

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

Con base en la información suministrada por la sociedad fiduciaria y en la documentación disponible para su análisis, no se tiene conocimiento de la existencia de procesos, actuaciones o situaciones de carácter legal que hayan afectado durante el trimestre al fideicomiso, ni de circunstancias que puedan afectar el desarrollo normal de sus operaciones.



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

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

La **última versión** del Prospecto de Emisión de Bona Capital No. 03 es la aprobada por la SIMV el 26 de noviembre del 2021. Se le incluye a este Prospecto una adición aprobada por la SIMV el 25 de febrero del 2022.

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 se produjeron cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria ni 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.

Con base en la información disponible y analizada, no existen otras obligaciones establecidas en el prospecto de emisión, el contrato de emisión ni en las disposiciones legales vigentes que resulten relevantes de mencionar durante el trimestre o que puedan afectar, de forma directa o indirecta, al patrimonio autónomo o a la sociedad fiduciaria.

u) Otros.

- Durante el trimestre bajo análisis, la Superintendencia del Mercado de Valores realizó una inspección especial a la Fiduciaria Popular, S.A., orientada a la revisión de aspectos formales relacionados con la documentación y funcionamiento de los comités técnicos de fideicomisos de oferta pública. Como resultado, la autoridad emitió recomendaciones de carácter operativo y procedimental, dirigidas al



fortalecimiento de las prácticas de gobierno y control interno. Dichas recomendaciones no evidencian situaciones que comprometan la gestión del fideicomiso ni el cumplimiento de la normativa vigente.

- Según Informe De Rendición De Cuentas octubre-diciembre 2025, durante este periodo se celebró una (1) reunión del Comité Técnico el 28 octubre del 2025 a los fines de ratificar al auditor externo KPMG.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre 2025**. 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.

	agosto	septiembre	diciembre
Patrimonio	1,657,608,360	1,682,468,749	1,826,663,713

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2025**:

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
12/2/2025	03-2025-007190	HECHO RELEVANTE: PAGO DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES GENERADOS POR LOS VALORES EMITIDOS POR FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03-FP, DICIEMBRE 2025
11/5/2025	03-2025-006780	INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE LA MASA DE OBLIGACIONISTAS DEL FOP BONA CAPITAL NO. 03-FP, JULIO-SEPTIEMBRE 2025

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores



28 Jul. 2025 30 Ene. 2026

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 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 incorpora 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 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, 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.

Entre 2019 y 2022 los resultados del Fideicomiso Bona estuvieron marcados por el año de su constitución y por los efectos de la pandemia sobre Bona S.A. y El Catador S.A. No obstante, hoy dan cuenta, principalmente, de su estructura de contratos y niveles de ocupación, manteniendo altos márgenes operacionales.

De esta manera, los ingresos operacionales del fideicomiso presentaron una tendencia creciente entre 2019 y 2022, pasando de los RD\$49 millones a los RD\$316 millones, respectivamente. A diciembre 2023 evidenció una caída alcanzando los RD\$248 millones para luego estabilizarse en los RD\$285 millones al cierre de 2025, incremento de un 8,4% respecto del mismo periodo del año anterior explicado principalmente por un mayor nivel de facturación asociadas a contratos de arrendamiento operativo de las propiedades de inversión.

Misma tendencia se observa en la generación de Ebitda, la cual pasó de los RD\$47 millones en el año 2019 hasta los RD\$265 millones a diciembre de 2025 (con un máximo de RD\$306 millones en 2022), registrando un aumento de un 5,8% en comparación a fines de 2024 (RD\$250 millones). El Fideicomiso continúa exhibiendo altos márgenes operacionales, reflejando un margen Ebitda del 93,0% al cierre de 2025 y un promedio de 95,7% para el periodo analizado (95,3% en 2024). Si bien el nivel observado del último año corresponde al más bajo del horizonte evaluado, este continúa reflejando una estructura de márgenes sólida, alta y consistente.

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 9,45% 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 2025, un endeudamiento financiero de 0,1 veces.

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

En relación con los indicadores de cobertura, la mayor generación de Ebitda en los últimos 12 meses ha mitigado parcialmente el impacto de la colocación de instrumentos de renta fija, resultando en una razón de deuda financiera sobre Ebitda que se ha mantenido en torno a la 1,0 vez, mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se ha ubicado por sobre las 10 veces desde el año 2022. A diciembre de 2025, dichos indicadores alcanzaban 0,9 vez y 11,2 veces, respectivamente.

La liquidez del Fideicomiso está calificada en “Robusta”, gracias a la gran capacidad de generación de flujos operacionales, la estructura de deuda financiera con vencimiento a 10 años, la mantención de cuentas de reserva de 6 meses de intereses y al mecanismo de acumulación en 5 años del 30% del capital de la deuda financiera al vencimiento.

Adicionalmente, el riesgo de refinanciamiento en el año 10 se ve mitigado por las cuentas de reserva y la capacidad de generación de flujos esperada de los activos en ese momento.

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.

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 DESCRIPCION 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.

Durante el ejercicio 2025, se efectuaron ajustes en la composición del Consejo de Administración, incorporándose dos nuevos integrantes. En el mismo periodo, se implementó una modificación en la estructura organizacional de Fiduciaria Popular, mediante la designación de Paola Casado como Gerente de la División Legal, Cumplimiento y Riesgo.

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.

	31 Ene. 2023	27 Jul. 2023	31 Ene. 2024	29 Jul. 2024	31 Ene 2025	28 Jul. 2025	30 Ene. 2026
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	2025*
Ingresos Operacionales	221.894	223.808	315.740	248.287	262.937	284.910
Ebitda ⁽¹⁾	216.536	213.170	306.096	234.615	250.501	265.008
Resultado Operacional	216.536	213.170	306.096	234.615	250.501	265.008
Ingresos Financieros	347	540	530	300	439	12.038
Gastos Financieros		-2.249	-23.827	-23.560	-23.690	-23.710
Ganancia (Pérdida) Operaciones Discontinuas						
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	258.392	275.179	811.148	417.267	428.415	383.734
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	136.282	264.101	190.319	212.572	243.257	n.d
Flujo Caja Neto de la Operación Ajustado (FCNOA)	136.282	264.101	211.774	231.683	261.593	n.d
FCNO Libre de Intereses Netos y Dividendos Pagados	136.282	264.101	190.319	212.572	243.257	n.d
Inversiones en Activos Fijos Netas			-31.932	-3.999	-20.758	n.d
Inversiones en Acciones						
Flujo de Caja Libre Operacional	136.282	264.101	158.387	208.574	222.499	n.d
Dividendos Pagados	-146.499	-188.593	-230.416	-203.415	-222.907	n.d
Flujo de Caja Disponible	-10.217	75.508	-72.029	5.159	-409	n.d
Movimiento en Empresas Relacionadas						
Otros Movimientos de Inversiones						
Flujo de Caja Antes de Financiamiento	-10.217	75.508	-72.029	5.159	-409	n.d
Variación de Capital Patrimonial		-250.000				
Variación de Deudas Financieras		250.000				
Otros Movimientos de Financiamiento						
Financiamiento con Empresas Relacionadas						
Flujo de Caja Neto del Ejercicio	-10.217	75.508	-72.029	5.159	-409	n.d
Caja Inicial	25.084	14.867	90.375	18.345	23.504	n.d
Caja Final	14.867	90.375	18.345	23.504	23.095	n.d
Caja y Equivalentes	14.867	90.375	18.345	23.504	23.095	22.181
Cuentas por Cobrar Clientes	109.085	92.150	181.935	189.267	180.246	187.816
Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas						
Inventario						
Deuda Financiera		250.000	252.136	252.071	252.071	250.000
Activos Clasificados para la Venta						
Activos Totales	860.027	982.219	1.559.386	1.777.597	1.986.027	2.121.479
Pasivos Clasificados para la Venta						
Pasivos Totales	4.501	290.107	286.542	290.900	293.822	294.815
Patrimonio + Interés Minoritario	855.526	692.112	1.272.845	1.486.697	1.692.204	1.826.664

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

* Estados financieros interinos a diciembre de 2024. Estados financieros auditados 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

** n.d.: No disponible.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Margen Bruto (%)	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	95,3%	93,0%
Margen Operacional (%)	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	95,3%	93,0%
Margen Ebitda (%) ⁽¹⁾	97,6%	95,2%	96,9%	94,5%	95,3%	93,0%
Rentabilidad Patrimonial (%)	30,2%	39,8%	63,7%	28,1%	25,3%	21,0%
Costo/Ventas	2,4%	4,8%	3,1%	5,5%	4,7%	7,0%
Gav/Ventas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Días de Cobro	177,0	148,2	207,4	274,4	246,8	237,3
Días de Pago	21,3	15,7	16,0	19,3	10,2	0,0
Días de Inventario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Endeudamiento Total	0,0	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
Endeudamiento Financiero	0,0	0,4	0,2	0,2	0,1	0,1
Endeudamiento Financiero Neto	0,0	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Deuda Financiera / Ebitda (vc)	0,0	1,2	0,8	1,1	1,0	0,9
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc)	-0,1	0,7	0,8	1,0	0,9	0,9
Ebitda / Gastos Financieros (vc)		94,8	12,8	10,0	10,6	11,2
FCNOA / Deuda Financiera (%)		105,6%	84,0%	91,9%	103,8%	n.d
FCNOA / Deuda Financiera Neta (%)	-916,7%	165,5%	90,6%	101,4%	114,2%	n.d
FCNOA/ Deuda Corriente		105,6%	84,0%	91,9%	103,8%	n.d
Liquidez Corriente (vc)	17,6	0,6	0,5	0,4	0,5	0,5

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

* Estados financieros interinos a diciembre de 2025. Estados financieros auditados 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

** 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 resolución aprobatoria del programa	29-11-2021
Covenants	No tiene
Emisiones inscritas al amparo del Programa	1
Conversión	No Considera
Resguardos	Suficientes
Garantía	Quirográfica

EMISIONES DE BONOS VIGENTES

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.

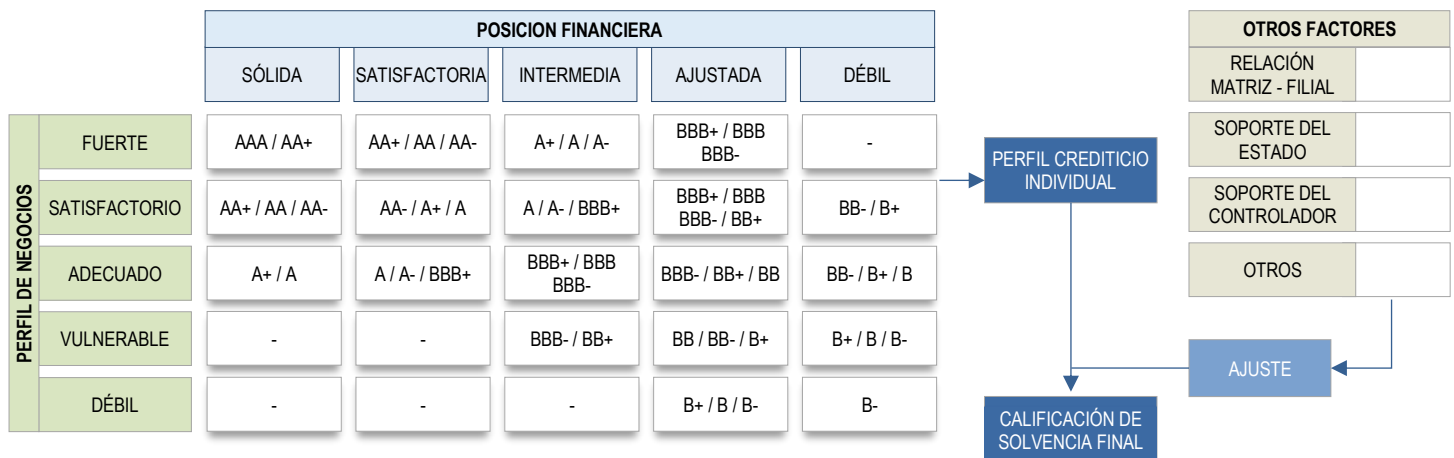
- CW Positivo: la calificación puede subir.
- CW Negativo: la calificación puede bajar.
- CW En desarrollo: la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

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.