

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP
Informe diciembre 2022
09 de febrero 2023

INFORME TRIMESTRAL

Período: Octubre – Diciembre 2022



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, 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 , Tel. 809-544-5500.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	5
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.....	7
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.....	9
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.....	10
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	12
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	13
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...	13
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.....	15
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.....	17
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.).....	18
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.....	18
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.....	18
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.....	19
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....	19
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado...	19

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.	20
s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o 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.....	20
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.....	20

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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 Republica 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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP
Informe diciembre 2022
 09 de febrero 2023

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.**

La ultima actualización de las tasaciones de los inmuebles fue realizada en diciembre del 2022, según tabla a continuación:

Inmuebles	Tasación	
Bona, S.A.	Valor	Fecha
Locales Condominio Plaza Optimos Santiago	RD\$36,755,100	1/12/2022
Condominio Residencial Saint Michelle (Av. Nuñez)	RD\$22,907,419	19/12/2022
Inmueble Virgilio Diaz	RD\$1,227,211,323	27/12/2022
Inmueble Ave. Tiradentes (Pizzarelli)	RD\$37,811,041	19/12/2022
Inmueble Ave. Venezuela (Pizzarelli)	RD\$53,819,220	15/12/2022
Centro de Distribución Aut. Duarte	RD\$237,902,230	20/12/2022
Inmueble Los Jardines Ubr. Galá (Pizzarelli)	RD\$212,663,602	26/12/2022
Inmueble Los Proceres	RD\$72,477,191	20/12/2022
Local Comercial Condominio Malecon Center	RD\$9,742,443	26/12/2022
Local 13-A Condominio Plaza Universitaria	RD\$13,358,061	19/12/2022
Total Avaluo	RD\$1,924,647,629.7	12/31/2022

Inmuebles	Tasación	
El Catador, S.A.	Valor	Fecha
Condominio Plaza Tiffany (Calle Max. Henrique Ureña)	RD\$13,831,525	20/12/2022

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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 (“Blanket”) poseen una póliza de Seguro Todo Riesgo (No. 01-143435) 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 1 de agosto 2022 al 1 de agosto 2023.

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**.

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

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

- 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:

Bonos Locales emitidos por: **Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Inmobiliarios Bona 03-FP**

Confirmación de intereses al **31-Dec-22**

Fecha de colocación: 1/3/2022

Fecha de Vencimiento: 29/11/2031

Emisión 01							
CODIGO ISIN	Fecha inicial	Fecha de pago	Monto DOP	Base	Días	Tasa	Total de Intereses
DO2020200120	29-Aug-22	29-Nov-22	250,000,000.00	365	92.00	9.45%	5,954,794.52
							5,954,794.52

En fecha 28/11/2022 la SIMV recepciona la documentación “Hecho Relevante Pago de Intereses sobre bonos emitidos por el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Bona Capital No 03-FP, correspondiente al trimestre octubre – diciembre 2022”

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

Interés = Capital * (Tasa/365) * días corrientes

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

Donde:

- Capital: es el valor nominal de los Bonos.
- Tasa: es la tasa de interés fija aplicable al capital.
- Dias Corrientes: representa el numero 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).

Según el aviso de colocación primaria los **intereses se pagarán de manera trimestral**. Dicha periodicidad se contará a partir de la Fecha de Emisión.

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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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 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.

El Fideicomiso mantiene una reserva que cubre como mínimo 6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) para cada Emisión. Lo cual se corresponde a la cantidad de DOP 250,000,000.00 x 9.45% anual X 6 meses = DOP 11,650,684.93. Es importante destacar que los saldos de la cuenta desde el inicio de la colocación hasta la fecha mantienen fondos superiores a la reserva exigida.

Para el trimestre octubre-diciembre 2022, se validó que el Fideicomiso cumple con la Reserva Especial para el pago de intereses de los bonos corporativos.

1. Mecanismo de Cobertura para el Pago de Capital: El Fideicomiso contempla la condición de que se creará una reserva de capital equivalente al

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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 determinados 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

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

realizada mediante el mecanismo de cobertura para el pago de capital será utilizada para la amortización de los valores de fideicomiso de renta fija.

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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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**.



	Julio 2022	Enero 2023
Solvencia	A	A
Perspectivas	Estables	Estables

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 \geq 1.5x

Cuando el endeudamiento del fideicomiso altere los indicadores financieros aquí expuestos, el mismo debe ser autorizado por la asamblea de tenedores. El

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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. Se pudo constatar que al cierre del **trimetre septiembre-diciembre 2022**, se mantienen los indicadores financieros por arriba del mínimo requerido y el **Indice de Adecuación Patrimonial del** Fiduciaraia Popular cerro en **1.71%** al 31 de diciembre de 2022, cumpliendo con los niveles establecidos.

Indicadores financieros- FOPI Bona Capital	
Debt coverage ratio	31/12/2022
EBITDA Ajustado	1,362,773,700
Servicio de la deuda	25,768,836
Cobertura de deuda	52.9x
Mínimo Requerido	>=1.5x
Debt-to-EBITDA ratio	31/12/2022
Deuda Total	\$ 250,000,000
EBITDA Año 2022	\$ 1,362,773,700
Debt/EBITDA	0.2x
Mínimo Requerido	<3x

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

- 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 2022.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2022.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2022.**

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2022.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2022.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2022.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a diciembre 2022.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2022.**

Anual

- Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado a diciembre 2021.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2021.**
- 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 2021.**
- Informe de Valuación de los 11 inmuebles que constituyen el FOP Bona Capital No.03-FP. **Enviado a diciembre 2022.**

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 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 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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

- 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 redición de cuenta al 31 de diciembre 2022 del fideicomiso preparado por la fiduciaria y no observamos hallazgos que ameriten ser mencionados en este informe, dado que lo encontramos satisfactorio.

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,

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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.

Pudimos constatar que los activos inmobiliarios de Bona, S.A (“Blanket”) poseen Certificaciones que acreditan el estado jurídico de los inmuebles al 31 de diciembre de 2022, validando que todos están libre de cargas y gravámenes.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o 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.

SIVFOP-007, Fideicomiso Bona Capital No. 03-FP

Informe diciembre 2022

09 de febrero 2023

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 titularizadora o 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.

Sí, en el trimestre en cuestión se designó a un nuevo auditor externo del Fideicomiso Bona Capital No.3-FP.

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (01-2023-000337.) de fecha 09/1/2023, se aprobó como nuevos auditores externos del FOP Bona Capital a la sociedad comercial KPMG República Dominicana.

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.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores

	Dic. 2022	31 Ene. 2023
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 considera que los flujos de alquiler provendrán, principalmente, de sus fideicomitentes, quienes forman parte del mismo grupo empresarial y que participan en rubros altamente competitivos 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, salvo en el caso de ARS Monumental, mientras que la gestión fiduciaria es realizada por Fiduciaria Popular, S.A. Esta última está calificada en "AAAsf" 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.

La evolución de los resultados operacionales del Fideicomiso Bona está influenciada principalmente por su reciente constitución.

A diciembre de 2022, bajo estados financieros interinos, los ingresos por arriendos registraron un crecimiento del 21,4% respecto de diciembre de 2021, alcanzando los RD\$ 272 millones. A igual periodo, la estructura de costos evidenció un avance del 6,6%, resultando en una generación de Ebitda de RD\$ 262 millones, esto es, un 22,8% por sobre lo presentado a diciembre del año anterior.

Consecuentemente, al cierre de 2022, el margen Ebitda del Fideicomiso fue de un 96,3% (95,2% a diciembre de 2021).

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 (la cual bajó a 9,45% en febrero de 2022, tras Asamblea de Tenedores). 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 2022, 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, resultando en una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda de 0,9 veces y en una cobertura de gastos financieros de 10,1 veces al cuarto trimestre de 2022.

La posición de liquidez del Fideicomiso es calificada como Robusta, lo que considera su capacidad de generación de flujos operacionales, la estructura de deuda con vencimiento a 10 años y la mantención de cuentas de reserva de 6 meses de intereses, junto con la acumulación en 5 años del 30% del capital de la deuda al vencimiento.

Analista: Esteban Sánchez C.
Esteban.sanchez@feller-rate.com

Adicionalmente, la calificación incorpora que el riesgo de refinanciamiento en el año 10 se ve mitigado por las cuentas de reserva y por 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 ALZA: Se considera poco probable, pero podría ocurrir ante una mejora en la solvencia de sus inquilinos y fideicomitentes.

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

FACTORES SUBYACENTES A LA 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 Nomenclatura y Remuneraciones.

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.

	Oct. 2021	Dic. 2021	Ene. 2022	Abr. 2022	Jul. 2022	Dic. 2022	31 Ene. 2023
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

	2019	2020	2021	2022*
Ingresos Operacionales	49	222	224	272
Ebitda ⁽¹⁾	47	217	213	262
Resultado Operacional	47	217	213	262
Ingresos Financieros	0	0	1	0
Gastos Financieros			-2	-26
Ganancia (Pérdida) Operaciones Discontinuas				
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	47	258	275	1.398
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)		136	264	n.d.
Flujo Caja Neto de la Operación Ajustado (FCNOA)		136	264	n.d.
FCNO Libre de Intereses Netos y Dividendos Pagados		136	264	n.d.
Inversiones en Activos Fijos Netas				
Inversiones en Acciones				
Flujo de Caja Libre Operacional		136	264	n.d.
Dividendos Pagados		-146	-189	n.d.
Flujo de Caja Disponible		-10	76	n.d.
Movimiento en Empresas Relacionadas				
Otros Movimientos de Inversiones				
Flujo de Caja Antes de Financiamiento		-10	76	n.d.
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	n.d.
Caja Inicial		25	15	n.d.
Caja Final		15	90	n.d.
Caja y Equivalentes	25	15	90	18
Cuentas por Cobrar Clientes	26	109	92	182
Inventario				
Deuda Financiera			250	250
Activos Clasificados para la Venta				
Activos Totales	748	860	982	2.192
Pasivos Clasificados para la Venta				
Pasivos Totales	4	5	290	289
Patrimonio + Interés Minoritario	744	856	692	1.903

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

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

** n.d.: No disponible.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

	2019	2020	2021	2022*
Margen Bruto (%)	97,2%	97,6%	95,2%	96,3%
Margen Operacional (%)	97,2%	97,6%	95,2%	96,3%
Margen Ebitda (%) ⁽¹⁾	97,2%	97,6%	95,2%	96,3%
Rentabilidad Patrimonial (%)	6,4%	30,2%	39,8%	73,5%
Costo/Ventas	2,8%	2,4%	4,8%	3,7%
Gav/Ventas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Días de Cobro	194,7	177,0	148,2	240,9
Días de Pago	230,6	21,3	15,7	0,0
Días de Inventario	0,0	0,0	0,0	0,0
Endeudamiento Total	0,0	0,0	0,4	0,2
Endeudamiento Financiero	0,0	0,0	0,4	0,1
Endeudamiento Financiero Neto	0,0	0,0	0,2	0,1
Deuda Financiera / Ebitda (vc)	0,0	0,0	1,2	1,0
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc)	-0,5	-0,1	0,7	0,9
Ebitda / Gastos Financieros (vc)			94,8	10,1
FCNOA / Deuda Financiera (%)			105,6%	n.d.
FCNOA / Deuda Financiera Neta (%)	0,0%	-916,7%	165,5%	n.d.
Liquidez Corriente (vc)	12,3	17,6	12,1	10,6

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

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

** n.d.: No disponible.

RESUMEN FINANCIERO BONA

(Miles de pesos de República Dominicana)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Ingresos Operacionales	751.479	747.769	708.846	738.399	765.200	379.272	699.129	943.882
Ebitda ⁽¹⁾	72.483	110.070	101.339	97.397	75.211	-7.059	59.518	149.377
Ebitdar ⁽²⁾	128.930	154.913	147.777	145.552	141.789	49.965	171.335	272.551
Resultado Operacional	40.328	54.830	65.410	55.172	36.451	-41.799	31.008	119.069
Gastos Financieros		-2.011	-1.924	-3.104	-3.655	-4.621	-3.935	-25.550
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	38.605	33.988	49.038	39.346	52.162	-38.831	34.552	74.340
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	60.362	48.681	87.647	77.369	81.199	-19.466	112.704	118.888
Inversiones en Activos Fijos Netas	-59.065	-34.397	-33.197	-70.382	-66.039	-15.617	-23.236	-57.983
Variación de Deudas Financieras				12.900	-8.175	46.904	-51.630	
Dividendos Pagados		-12.798	-39.429	-33.432	-6.790		-22.222	-61.404
Caja y Equivalentes	7.726	9.212	24.234	10.689	10.884	22.705	38.321	44.485
Activos Totales	395.447	367.003	376.030	390.777	408.403	399.314	353.561	411.524
Pasivos Totales	197.878	148.243	161.798	170.631	151.255	180.997	122.914	172.912
Deuda Financiera				12.900	4.725	51.630		
Patrimonio + Interés Minoritario	197.570	218.759	214.232	220.146	257.148	218.317	230.647	238.612
Margen Operacional (%)	5,4%	7,3%	9,2%	7,5%	4,8%	-11,0%	4,4%	12,6%
Margen Ebitda (%)	9,6%	14,7%	14,3%	13,2%	9,8%	-1,9%	8,5%	15,8%
Margen Ebitdar (%)	17,2%	20,7%	20,8%	19,7%	18,5%	13,2%	24,5%	28,9%
Rentabilidad Patrimonial (%)	19,5%	15,5%	22,9%	17,9%	20,3%	-17,8%	15,0%	31,2%
Endeudamiento Total	1,0	0,7	0,8	0,8	0,6	0,8	0,5	0,7
Endeudamiento Financiero	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
Endeudamiento Financiero Neto	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,1	-0,2	-0,2
Deuda Financiera / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	-7,3	0,0	0,0
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	-0,1	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-4,1	-0,6	-0,3
Deuda Financiera aj. / Ebitdar (vc) ⁽²⁾	3,5	2,3	2,5	2,7	3,8	10,2	5,2	3,6
Deuda Financiera Neta aj. / Ebitdar (vc) ⁽²⁾	3,4	2,3	2,3	2,7	3,7	9,7	5,0	3,5
FCNOA / Deuda Financiera aj.	13,4%	13,6%	23,6%	19,4%	15,1%	-3,8%	12,6%	14,7%
Ebitda ⁽¹⁾ / Gastos Financieros		54,7	52,7	31,4	20,6	-1,5	15,1	5,8
Ebitdar ⁽²⁾ / Gastos Financieros + Renta	2,3	3,3	3,1	2,8	2,0	0,8	1,5	1,8
Liquidez Corriente (vc)	0,4	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,7	0,5

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

(2) Ebitdar = Ebitda + Rentas.

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

* Estados financieros interinos a diciembre de 2022. Estados financieros auditados 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

RESUMEN FINANCIERO EL CATADOR

(Miles de pesos de República Dominicana)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Ingresos Operacionales	1.782.290	1.965.160	2.197.543	2.503.359	2.901.299	2.453.950	4.575.505	5.154.645
Ebitda ⁽¹⁾	203.079	220.147	284.409	352.838	300.951	235.786	775.710	867.771
Resultado Operacional	176.651	186.298	247.342	317.155	268.319	211.191	738.949	818.564
Gastos Financieros	-29.994	-40.955	-36.429	-31.086	-44.492	-60.065	-52.751	-146.547
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	103.453	113.879	151.561	248.365	174.317	76.607	560.980	526.591
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	118.570	197.326	86.759	237.516	141.505	90.306	142.822	-294.638
Inversiones en Activos Fijos Netas	-168.334	-51.450	-4.986	-123.204	-35.440	-42.613	-90.485	-60.805
Variación de Deudas Financieras	170.756	-65.280	-44.530	99.431	45.302	-34.702	491.830	332.750
Dividendos Pagados	-51.000	-42.158	-50.265	-181.419	-100.758		-48.900	
Caja y Equivalentes	88.020	85.502	36.051	37.289	118.813	91.666	186.398	165.712
Activos Totales	1.611.637	1.705.432	1.713.131	2.130.890	2.219.612	2.240.765	3.543.453	3.764.362
Pasivos Totales	968.937	1.048.854	948.316	1.299.128	1.314.291	1.299.006	2.790.676	2.484.995
Deuda Financiera	517.705	452.425	472.493	579.264	626.287	596.536	1.089.819	1.422.569
Patrimonio + Interés Minoritario	642.700	656.579	764.816	831.762	905.321	941.759	752.776	1.279.367
Margen Operacional (%)	9,9%	9,5%	11,3%	12,7%	9,2%	8,6%	16,2%	15,9%
Margen Ebitda (%)	11,4%	11,2%	12,9%	14,1%	10,4%	9,6%	17,0%	16,8%
Rentabilidad Patrimonial (%)	16,1%	17,3%	19,8%	29,9%	19,3%	8,1%	74,5%	41,2%
Endeudamiento Total	1,5	1,6	1,2	1,6	1,5	1,4	3,7	1,9
Endeudamiento Financiero	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6	1,4	1,1
Endeudamiento Financiero Neto	0,7	0,6	0,6	0,7	0,6	0,5	1,2	1,0
Deuda Financiera / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	2,5	2,1	1,7	1,6	2,1	2,5	1,4	1,6
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc) ⁽¹⁾	2,1	1,7	1,5	1,5	1,7	2,1	1,2	1,4
FCNOA / Deuda Financiera	22,9%	43,6%	18,4%	41,0%	22,6%	25,2%	17,9%	-20,7%
Ebitda ⁽¹⁾ / Gastos Financieros	6,8	5,4	7,8	11,4	6,8	3,9	14,7	5,9
Liquidez Corriente (vc)	1,6	1,4	1,3	1,1	1,3	1,3	1,1	1,3

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

* Estados financieros interinos a diciembre de 2022. Estados financieros auditados 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

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.

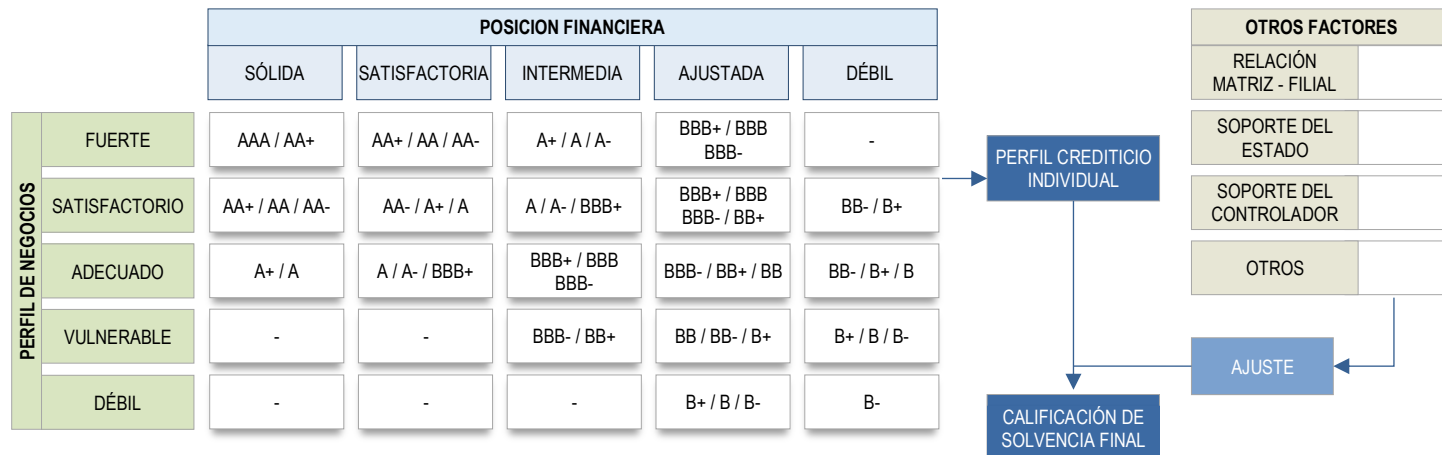
- CW Positivo: la calificación puede subir.
- CW Negativo: la calificación puede bajar.
- CW En desarrollo: la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

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.



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.