Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2021 y 2020 e Informe de los Auditores Independientes

Deloitte RD, S.R.L.
Rafael Augusto Sánchez
No. 65
Edificio Deloitte
Santo Domingo
República Dominicana
Tel.: 001 (809) 563 5151
Fax: 001 (809) 563 8585
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Tenedores y a la Administración del
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona No. 03 – FP

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona No. 03 – FP (el "Fideicomiso") que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre 2021 y 2020, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio fideicometido y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las bases descritas en la Nota 1.

Base de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, emitidos por el Instituto de Contadores Públicos de la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y el Código de Ética del IESBA, también, hemos cumplido nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Deloitte.

Énfasis en Asuntos

Base Contable y Restricción de Distribución - Llamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros, en la cual se describe la base contable utilizada en la preparación de esos estados financieros. Los estados financieros que se acompañan fueron preparados por el Fideicomiso de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 1, que son básicamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se han considerado adicionalmente, las disposiciones aplicables establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Debido a lo anterior, los estados financieros preparados sobre las bases contables descritas en Nota 1, podrían no ser apropiados para otro propósito. Por tanto, su utilización no es apropiada para aquellos que no estén informados, acerca de las prácticas de contabilidad y procedimientos establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Concentración de ingresos - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre la Nota 1m de los estados financieros, en las cuales se establece que por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fideicomiso mantiene saldos importantes y concentra el 95% y 94%, respectivamente de sus ingresos por arrendamiento con los Fideicomitentes, los cuales también son Fideicomisarios y consecuentemente relacionados.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, fue de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto fue cubierto en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es un asunto clave de nuestra auditoría.

Deloitte.

Asunto Clave de Auditoría	*Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto*
Valuación de las Propiedades de Inversión Según la Nota 3 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2021, el valor de las propiedades de inversión ascienden a un total de RD$797,675,000, los cuales representan un 81% del total de activos del Fideicomiso. Estos activos, son valuadas a su valor razonable de acuerdo con la política contable descrita en la nota 1g, juicios y supuestos para su determinación, lo cual lo hace un asunto relevante de auditoría.	Nuestros procedimientos sustantivos de auditoría, los detallamos a continuación: • Indagamos con la Fiduciaria que administra el Fideicomiso los procedimientos realizados para determinar la razonable valuación de las propiedades al cierre del año. • Verificamos que los tasadores utilizados por la Administración para la determinación de la valuación estén inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO), Colegio Dominicano de ingenieros y Arquitectos (CODIA) u otros, o en cualquier otro gremio autorizado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, que sean independientes del Fideicomiso y que posean la experiencia profesional suficiente para la realización de dicha valoración. • Verificamos que El Fideicomiso posee los derechos de propiedad de los inmuebles, mediante sus respectivos registros de títulos y acuerdos de compra venta. • Verificamos que el método y los supuestos utilizados por el tasador para determinar el valor razonable sean de aceptación, y en la medida de que estos supuestos no sean apropiados, se evaluará el impacto en la determinación del valor razonable, de conformidad con la política contable 1g. • Comparamos el valor razonable de los inmuebles con precios de mercado en la zona en donde están ubicados los mismos. Con base en los procedimientos de auditoría realizados, determinamos que los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable son consistentes con las condiciones de mercado y apropiados en las circunstancias. • Verificamos que las revelaciones y la contabilización estén de acuerdo con la política contable 1g.

Deloitte.

Otra Información Complementaria

La administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información contenida en la memoria anual, pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la Memoria Anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión y opinión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si pareciera ser que existe un error material. Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a comunicar este asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno del Fideicomiso en Relación con los Estados Financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las bases descritas en la Nota 1 a los estados financieros que se acompañan y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Los responsables de gobierno de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona No. 03 – FP, están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Deloitte.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas, efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que califiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros podrían causar que el Fideicomiso no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes con respecto a la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Deloitte.

De los asuntos comunicados a los responsables de gobierno del Fideicomiso, determinamos el asunto que era de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, es el asunto clave de la auditoría. Describimos ese asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en ciertas circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque, cabe razonablemente esperar, que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Deloitte

30 de mayo de 2022

C.P.A Richard Troncoso
C.P.A. No. 440-91
30 de mayo de 2022

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 - FP

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresado en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
ACTIVOS:			
Efectivo	1c	RD$ 90,374,700	RD$ 14,866,587
Arrendamientos por cobrar	1d,2	51,767,347	62,252,664
Seguros pagados por anticipado		1,918,908	1,976,690
Impuesto sobre transferencias de bienes industrializados (ITBIS) adelantado		101,019	48,365
Total de activos corrientes		144,161,974	79,144,306
ARRENDAMIENTO POR COBRAR A LARGO PLAZO	1d,2	40,382,438	46,832,654
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,3	797,675,000	734,050,000
TOTAL		RD$982,219,412	RD$860,026,960
PASIVOS Y PATRIMONIO FIDEICOMETIDO			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar	1h	RD$ 462,686	RD$ 317,059
Provisiones y retenciones	1i	11,465,579	4,184,307
Total pasivos corrientes		11,928,265	4,501,366
DEPÓSITOS DE GARANTÍA DE ALQUILER A LARGO PLAZO	1j	28,179,004	
BONOS CORPORTATIVOS A LARGO PLAZO	1k,4	250,000,000	
Total pasivos		290,107,269	4,501,366
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:			
Aportes de los fideicomitentes	1g,5	446,250,000	696,250,000
Reserva de cobertura	1/	12,403,425	
Beneficios acumulados		233,458,718	159,275,594
Total de Patrimonio fideicomitido		692,112,143	855,525,594
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO FIDEICOMETIDO		RD$982,219,412	RD$860,026,960

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 - FP

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1m	RD$223,808,020	RD$221,893,679
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos por servicios profesionales	1n	(1,463,350)	(679,368)
Comisiones del fiduciario	1n	(5,842,834)	(3,248,196)
Gastos por seguros	1n	(3,331,690)	(1,430,283)
Total de gastos de operación		(10,637,874)	(5,357,847)
(PÉRDIDA) GANACIA EN CAMBIO NETA		(435,144)	153,186
GASTOS DE INTERES	4	(2,248,974)	
RESULTADO FINANCIERO NETO		539,815	346,662
GANANCIA POR CAMBIO DE VALOR RAZONABLE DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN	1g,3	63,625,000	37,800,000
OTROS INGRESOS		1,003,744	3,759,656
OTROS GASTOS		(475,245)	(203,797)
BENEFICIO NETO DEL PERÍODO		RD$275,179,342	RD$258,391,539

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 – FP

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Pesos Dominicanos)

	Notas	Aporte de los Fideicomisarios	Reservas de Cobertura	Beneficios Acumulados	Patrimonio Fideicometido
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019		RD$ 696,250,000		RD$ 47,382,856	RD$ 743,632,856
Beneficio neto del período				258,391,539	258,391,539
Dividendos pagados a Fideicomisarios	5			(146,498,801)	(146,498,801)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5	696,250,000		159,275,594	855,525,594
Aportes de Fideicomisarios	5	(250,000,000)			(250,000,000)
Beneficio neto del período				275,179,342	275,179,342
Constitución de la reserva de mecanismo de cobertura para pagos de intereses	1/		RD$12,403,425	(12,403,425)	
Dividendos pagados a Fideicomisarios	5			(188,592,793)	(188,592,793)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		RD$ 446,250,000	RD$12,403,425	RD$ 233,458,718	RD$ 692,112,143

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 – FP

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Beneficio neto del período		RD$ 275,179,342	RD$ 258,391,539
Ganancia por cambio de valor razonable en propiedad de inversión	3	(63,625,000)	(37,800,000)
Ingresos devengados no facturados		(13,164,370)	(26,081,032)
Arrendamiento diferido		(40,382,438)	(33,668,284)
Intereses devengados	4	2,248,974	
Movimientos en el capital de trabajo:			
Arrendamientos por cobrar	2	70,482,341	(22,963,108)
Seguro pagado por adelantado		57,782	(1,976,690)
Impuesto sobre transferencias de bienes industrializados y servicios ITBIS adelantado		(52,654)	87,159
Cuentas por pagar	1h	145,627	(571,379)
Provisiones y retenciones	1i	5,032,298	863,664
Depósitos de garantía de alquiler	1j	28,179,004	
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		264,100,906	136,281,869
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos declarados y pagados	5	(188,592,793)	(146,498,801)
Aportes devueltos	5	(250,000,000)	
Bonos corporativos	4	250,000,000	
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de financiación		(188,592,793)	(146,498,801)
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		75,508,113	(10,216,932)
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		14,866,587	25,083,519
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		RD$ 90,374,700	RD$ 14,866,587

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

TRANSACCIÓN QUE NO PROVEE O USA EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las siguientes transacciones no generan flujo de efectivo:

a. Ganancia en cambio por valor razonable por un total de RD$63,625,000 y RD$37,800,000, respectivamente.
b. Ingresos devengados no facturados por RD$ 13,164,370 y RD$26,081,032, respectivamente.
c. Arrendamientos diferidos por RD$40,382,438 y RD$33,668,284, respectivamente..

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 03 – FP

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresadas en Pesos Dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio - El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP (el Fideicomiso), se constituyó de conformidad con la Ley No.189-11, que establece el marco legal para el desarrollo del mercado hipotecario de fideicomisos en la República Dominicana y el Decreto núm. 95-12 que establece el reglamento para regular los aspectos que, en forma complementaria a la Ley 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades. Este fideicomiso es de tipo inversión inmobiliaria, el cual posee un patrimonio independiente al de Fiduciaria Popular, S.A., y al de otros fideicomisos que ésta administre o pueda administrar. El Fideicomiso fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 10 de junio de 2019 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el RMVP") bajo el registro núm. SIVFOP-007. El Fideicomiso se constituyó mediante contrato suscrito entre El Catador, S.A., Bona, S.A y Fiduciaria Popular, S.A.

Las operaciones del Fideicomiso iniciaron con efectividad el 1° de octubre de 2019, mediante los aportes realizados de forma irrevocable por El Catador, S.A. y Bona, S.A., como fideicomitentes, los cuales constan de 15 bienes inmuebles destinados para el arrendamiento corporativo y comercial. Los activos inmobiliarios aportados por El Catador, S.A., son: a) sede principal El Catador compuesto por cuatros edificaciones colindantes y un terreno habilitado para parqueos, b) Centro de distribución El Catador y c) Tienda El Catador Lope de Vega. Mientras que los activos inmobiliarios aportados por Bona, S.A., son: d) sede principal & almacén Bona, e) 7 restaurantes que operan bajo la marca Pizzarelli. Estos inmuebles están ubicados en la ciudad de Santo Domingo (14) y Santiago (1), República Dominicana y su valor de mercado a la fecha del aporte fue estimado en RD$696,250,000.

El Fiduciario del Fideicomiso es Fiduciaria Popular, S.A., (en adelante "la Fiduciaria) que es una entidad dedicada a la administración de fideicomisos inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVSF-001. Ésta se rige bajo la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomisos en la República Dominicana. Dentro de las principales funciones de la Fiduciaria se encuentra llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de los inmuebles y llevar la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internaciones de Información Financiera.

Inversiones Popular, Puesto de Bolsa, S.A. es la entidad que sirve de agente de colocación, cuya responsabilidad es asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores del Fideicomiso, ofrecer la venta de los valores del Fideicomiso a cualquier inversionista calificado y representar a la Fiduciaria ante la entidad custodio de los valores del fideicomiso y ante la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.

El vencimiento de los valores del Fideicomiso está previsto en 10 años a partir de la primera colocación, la cual a la fecha no ha sido realizada y no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los activos inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del período de liquidación, el cual inicia en el 2019.

El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido en el entendido de que el Fideicomiso se dará por terminado cuando se haya completado la disposición de todos los activos inmobiliarios que comprenden el patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los tenedores.

En cumplimiento con el Artículo 47 de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomisos en la República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio fideicometido.

El Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en la Ave. Abraham Lincoln, No. 1057, Torre Lincoln Mil57, Piso 5, Ensanche Serralles, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 30 de mayo de 2022.

Declaración de Cumplimiento - Los estados financieros del Fideicomiso por el período terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, considerando que este es el primer período de operación del Fideicomiso. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos incluyen solamente las cifras de dicho período.

Base de Preparación - Los estados financieros del Fideicomiso por el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido medidas al valor razonable. El costo histórico es generalmente basado en el valor justo y las consideraciones dadas para intercambios de bienes y servicios.

Bases de Presentación de los Estados Financieros - Los estados financieros del Fideicomiso fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se han considerado adicionalmente las disposiciones aplicables establecidas en la Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso y por las disposiciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Las disposiciones aplicables al Fideicomiso mencionadas anteriormente, difieren en los aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en lo siguiente:

La Ley 189-11 sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, establece en su artículo No.7, que los bienes y derechos que integran el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo e independiente. Debido a lo anterior, el Fideicomiso considera los inmuebles recibidos como patrimonio fideicomitido. Sin embargo, conforme a lo indicado en el marco conceptual de las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF), estos cumplen con la definición de pasivo, la cual indica que un pasivo es una obligación presente de la entidad de transferir un recurso económico como resultado de sucesos pasados.

Políticas Contables Significativas - Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Los registros contables del Fideicomiso, así como la preparación y presentación de los estados financieros se mantienen en pesos Dominicanos (RD$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación y esta a su vez es la moneda de curso legal en la República Dominicana. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre, son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la tasa de cambio del peso dominicano era de RD$57.14 y RD$58.11 por cada dólar estadounidense, respectivamente.

b. ***Uso de Estimados*** - La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros. Las áreas significativas de estimación y juicio crítico en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros son: Definición de la moneda funcional, estimación del deterioro de los activos, las provisiones y estimación de los ingresos por NIIF 16.

c. ***Efectivo -*** El efectivo está representado por el dinero líquido mantenido en las cuentas bancarias del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo registrado en el efectivo por un total de RD$90,374,700 y RD$14,866,587, corresponde en su totalidad a saldos mantenidos en cuentas bancarias, respectivamente.

d. ***Arrendamientos por Cobrar -*** Los arrendamientos por cobrar que mantiene el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyen cuentas por cobrar que se originan de la renta pendiente de cobro de los fideicomitentes, cuentas por cobrar de facturas diferidas que se originan por los acuerdos de aplazamientos de facturas, los efectos de rentas anticipadas que se original por los efectos de la aplicación de la NIIF 16. Estos arrendamientos por cobrar por cobrar se consideran que están a su costo amortizado debido al corto plazo de vencimiento, a excepción de los efectos de NIIF 16, la cual se establece sobre la base de la distribución lineal esperada durante la vigencia del contrato.

   Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9 y concluyó que no es necesario registrar una pérdida crediticia esperada a la fecha mencionada anteriormente. La estimación para pérdidas crediticias esperadas, se registra con cargo a los resultados del período.

Dicha estimación se determina en base a la experiencia de pérdida histórica para activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro tales como, condiciones económicas generales de la industria, calificación de crédito, así como también, una evaluación de la situación actual y prevista de las condiciones de estos a la fecha de los estados financieros. Dichas decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los inquilinos son revisadas por la Administración a fin de determinar si es necesario registrar una estimación para pérdidas crediticias esperadas.

En base al estimado de la Administración del Fideicomiso, los saldos por cobrar mencionados anteriormente, no están expuestos al riesgo de crédito, ya que son clientes que no presentan una situación financiera desfavorable. Tampoco se esperan cambios económicos significativos en la industria en la que operan. Es importante destacar que los saldos adeudados en su totalidad son por El Catador, S.A., y Bona, S.A., quienes a su vez son los Fideicomitentes y Fideicomisarios, consecuentemente, han considerado que no ha sido necesario registrar una estimación para pérdidas crediticias esperadas, ya que las mismas no son saldos antiguos y no se han identificado eventos que sugieran que los anteriores no pudieran pagar los arrendamientos.

e. ***Instrumentos Financieros*** - La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

Valor Razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación mediante el uso de vectores de precios autorizados por la Superintendencia de Valores (SIMV). Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Jerarquía del Valor Razonable - Como es requerido por las NIIF, el Fideicomiso utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

- *Nivel 1* - Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.
- *Nivel 2* - Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.
- *Nivel 3* - Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Determinación del Valor Razonable - El valor razonable del efectivo fue determinado sobre la base del aproximado de su valor en libros debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

f. ***Activos Financieros*** -

Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros - Para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, el Fideicomiso aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, según disposición de la SIV, en comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y Resolución No. R-CNV-2016-40-IV de fecha 23 de diciembre de 2016.

Base de Medición Subsecuente - La NIIF 9 establece que la ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el modelo de negocio del Fideicomiso, deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto por las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias o pérdidas, hasta que el activo financiero se dé de baja o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, la entidad contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva se reconocerá en el resultado del período.

El Fideicomiso reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fideicomiso en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Además del efectivo, los activos financieros del Fideicomiso incluyen el reconocimiento y la medición inicial de los activos financieros

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en el patrimonio, cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fideicomiso ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en otros resultados integrales, cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fideicomiso ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

De acuerdo a la NIIF 9, los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar por arrendamientos, compromisos de préstamos y garantías financieras).

g. ***Propiedad de Inversión*** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a aquellos bienes inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para obtener beneficios económicos derivado de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. Los cambios en el valor razonable se presentan en el estado de resultado integral. Como resultado del inicio de las operaciones del Fideicomiso no se registró ningún efecto en el resultado integral debido a que el valor total de los inmuebles fue considerado como aporte en especie y se incluye como tal en el patrimonio fideicometido. El Fideicomiso obtiene las valuaciones de parte de un tasador externo, calificado y con la experiencia necesaria y adecuada para determinar el valor de todas las propiedades de inversión al menos una vez al año.

El importe en libros de las propiedades de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer de una propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

h. ***Cuentas por Pagar*** - Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo por pagar asciende a RD$462,686 y RD$317,059, respectivamente y corresponden en su totalidad a las comisiones por pagar a la Fiduciaria por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fideicomiso. Esta comisión asciende a 0.42% anual del valor del patrimonio neto del Fideicomiso, según el artículo No. 35 de la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso. Esta comisión se estipula en el acto constitutivo del Fideicomiso. La misma es pagadera mensualmente a razón de doce cuotas del 0.035% del patrimonio neto mensual del Fideicomiso. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso reconoció gastos por concepto de comisiones por pagar a Fiduciaria Popular, por un monto ascendente a RD$5,842,834 y RD$3,248,196, respectivamente, los cuales se presentan como comisiones del fiduciario en el estado de ganancias o pérdidas que se acompaña.

i. ***Provisiones*** - Una provisión es reconocida si, como resultado de un proceso pasado o presente, el Fideicomiso tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de las provisiones ascienden a RD$11,465,579 y RD$4,184,307, respectivamente, y se componen de provisiones por honorarios profesionales y retenciones de ITBIS.

j. ***Depósitos por Arrendamiento*** - Corrresponden a los depósitos recibidos de los inquilinos, esto se registran cuando son recibidos y descargados al finalizar el contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2021, se registraron los depósitos de garantía de alquiler, momento en el cual se recibieron los mismos. De acuerdo a lo establecido en el acuerdo firmado con los inquilinos de que los mismos serían pagados al fideicomiso contra la emisión de deuda.

k. ***Pasivos Financieros*** - Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que son potencialmente desfavorables para el Fideicomiso o un contrato que será o puede ser resuelto con instrumentos de patrimonio propios del Fideicomiso, y es un contrato no derivado por el cual el Fideicomiso está, o puede estar obligado, a entregar un número variable de sus propios instrumentos de patrimonio, o un contrato derivado sobre patrimonio propio que será o puede ser resuelto de otra manera que no sea por el intercambio de una cantidad fija de efectivo (u otro activo financiero) por un número fijo de instrumentos de patrimonio propios del Fideicomiso.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Fideicomiso una vez deducidos todos sus pasivos. La recompra de instrumentos de patrimonio propios del Fideicomiso se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en ganancias o pérdidas en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Fideicomiso.

Los componentes de instrumentos financieros compuestos (por ejemplo, bonos convertibles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican por separado como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de patrimonio propios del Fideicomiso es un instrumento de patrimonio. La contabilización de los componentes de estos instrumentos financieros compuestos sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9. Los pasivos financieros mantenidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

- **Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCR)** - Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial han sido designados por el Fideicomiso para ser contabilizados a valor razonable con efecto en pérdidas o ganancias.

- **Otros Pasivos Financieros** - Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos y obligaciones bancarias, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método de la tasa

de interés efectiva, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

- **Baja en Cuentas de Pasivos Financieros** – El Fideicomiso da de baja en cuentas a los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones del Fideicomiso son pagadas, canceladas o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

l. ***Reserva de Cobertura*** - La reserva de cobertura se integra de lo siguiente:

- **Mecanismo de Reserva de Capital** - El Fideicomiso deberá crear una reserva de capital equivalente a un 30% del capital colocado. Esta reserva se constituirá a partir del primer pago de interés de los valores de la primera emisión hasta haber cumplido el quinto año de haberse emitido la primera emisión, es decir, que se alcanzará su monto durante los primeros 5 años de iniciar las colocaciones. El Fideicomiso registra la reserva de forma lineal en la medida que se va dando el pago de los intereses. Dado que la colocación de capital tuvo lugar el 29 de noviembre de 2021, el primer pago de interés fue realizado con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha registrado dicha reserva en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

- **Mecanismo de Cobertura para Pagos de Intereses** - El Fideicomiso deberá crear una reserva que cubra 6 meses de intereses, es decir, dos 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. Esta reserva serpa registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del Fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del programa de emisiones. Al 31 de diciembre de 2021, esta reserva asciende a un total de RD$12,403,425, la cual se presenta como tal en el patrimonio Fideicomitido. Adicionalmente, estos fondos se encuentran incluidos en las cuentas de banco operativas del Fideicomiso, los cuales con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, fueron colocados en certificados financieros.

m. ***Reconocimiento de Ingresos -***

- **Ingresos por Arrendamiento** - El Fideicomiso ha aplicado la NIIF 16 para el reconocimiento de los ingresos por arrendamientos. Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Para definir lo anterior, la Administración del Fideicomiso evalúa si el mismo transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16. Los ingresos por arrendamiento son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo debido a su naturaleza operativa. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso concentró el 95% y 94% % de sus ingresos con los Fideicomisarios y Fideicomitentes, los cuales ascienden a un total de RD$223,808,020 y RD$221,893,679, respectivamente.

- ***Ingresos Financieros*** - Los ingresos financieros están compuestos por interés ganados sobre el efectivo en cuenta corriente y cuenta de ahorro. Los ingresos por intereses se reconocen en los resultados utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

n. ***Reconocimiento de Costos y Gastos*** - Los costos y gastos son reconocidos cuando estos se incurren.

o. ***Impuestos sobre la Renta*** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fideicomiso no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según lo indica en la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fideicomiso debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

2. ARRENDAMIENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de los arrendamientos por cobrar se integran de la siguiente manera:

		2021	2020
	Arrendamientos por cobrar	RD$ 38,602,977	RD$ 49,336,002
(a)	Ingresos devengados no facturados	13,164,370	26,081,032
(b)	Arrendamientos diferidos de NIIF 16	40,382,438	33,668,284
	Subtotal	92,149,785	109,085,318
	Menos:		
	Arrendamientos por cobrar a largo plazo:		
(b)	Arrendamientos diferidos de NIIF 16	(40,382,438)	(33,668,284)
	Ingresos devengados no facturados		(13,164,370)
	Subtotal	(40,382,438)	(46,832,654)
	Arrendamiento por cobrar a corto plazo	RD$ 51,767,347	RD$ 62,252,664

(a) Corresponde a ingresos por arrendamientos devengados no facturados, los cuales se componen de la facturación de 6 cuotas mensuales a un inquilino por un importe total de RD$26,081,032, el cual mediante acuerdo firmado entre las partes, se acordó que dicho importe será facturado en 24 cuotas a partir del 1° de enero de 2021 y termino el 31 de diciembre de 2022.

(b) Corresponde a los efectos por el reconocimiento lineal de la NIIF 16.

Un detalle de las cuentas por cobrar correspondiente a los arrendamientos facturados, resumidas por su vencimiento, es como sigue:

	2021	2020
0-30 días	RD$23,502,366	RD$28,234,217
31-60 días	15,100,611	1,048,526
Más de 91 días		20,053,259
Total	RD$38,602,977	RD$49,336,002

3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión consisten en once (11) propiedades inmobiliarias correspondientes a quince (15) locales comerciales ubicados en las ciudades de Santo Domingo (10) y Santiago (1), República Dominicana. Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

Al 31 de Diciembre de 2021				
Inmuebles	Área del Inmueble (mts2)	Valor de Adquisición	Ganancia por Revaluación (Valoración *)	Valor de Mercado
El Catador – Sede Principal	3,503	RD$330,000,000	RD$ 35,000,000	RD$365,000,000
El Catador – Centro Distribución	12,737	167,000,000	22,600,000	189,600,000
El Catador – Lope de Vega	103	8,200,000	2,600,000	10,800,000
BONA – Sede Principal	2,150	76,300,000	16,200,000	92,500,000
BONA – Arroyo Hondo	785	39,000,000	6,800,000	45,800,000
BONA – Malecón Center	75	3,000,000	1,130,000	4,130,000
BONA – Núñez de Caceres	114	8,300,000	1,760,000	10,060,000
BONA – Optimus (Santiago)	190	9,650,000	4,285,000	13,935,000
BONA – Ozama	408	33,000,000	6,000,000	39,000,000
BONA – Plaza Naco	165	17,800,000	3,700,000	21,500,000
BONA – Plaza Universitaria	40	4,000,000	1,350,000	5,350,000
Total	20,270	RD$696,250,000	RD$101,425,000	RD$797,675,000

Al 31 de Diciembre de 2020				
Inmuebles	Área del Inmueble (mts2)	Valor de Adquisición	Ganancia por Revaluación (Valoración *)	Valor de Mercado
El Catador – Sede Principal	3,503	RD$330,000,000	RD$ 15,500,000	RD$345,500,000
El Catador – Centro Distribución	12,737	167,000,000		167,000,000
El Catador – Lope de Vega	103	8,200,000	1,435,000	9,635,000
BONA – Sede Principal	2,150	76,300,000	5,500,000	81,800,000
BONA – Arroyo Hondo	785	39,000,000	5,400,000	44,400,000
BONA – Malecón Center	75	3,000,000	550,000	3,550,000
BONA – Núñez de Caceres	114	8,300,000	1,335,000	9,635,000

(Continúa)

Al 31 de Diciembre de 2020				
Inmuebles	Área del Inmueble (mts2)	Valor de Adquisición	Ganancia por Revaluación (Valoración *)	Valor de Mercado
BONA – Optimus (Santiago)	190	RD$ 9,650,000	RD$ 1,475,000	RD$ 11,125,000
BONA – Ozama	408	33,000,000	2,830,000	35,830,000
BONA – Plaza Naco	165	17,800,000	3,075,000	20,875,000
BONA – Plaza Universitaria	40	4,000,000	700,000	4,700,000
Total	20,270	RD$696,250,000	RD$ 37,800,000	RD$734,050,000

(Concluye)

* Corresponde al monto de revaluaciones acumuladas realizadas a estos activos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se registraron RD$63,625,000 y RD$37,800,000, respectivamente, por efectos de cambios en valor de los inmuebles en el estado de resultados.

Durante el período terminado el 31 de diciembre 2021 y 2020, las propiedades de inversión no presentan movimientos adicionales a su adquisición.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se obtuvieron a través de los avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Dichos tasadores son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Adicionalmente, estos inmuebles están asegurados. El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado y en conformidad a lo estipulado en la NIIF 13, utilizando como supuesto inmuebles con condiciones similares a las de los inmuebles del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los niveles de valor razonable son los siguientes:

	Al 31 de Diciembre 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
El Catador – Sede Principal		RD$365,000,000		RD$365,000,000
El Catador – Centro Distribución		189,600,000		189,600,000
El Catador – Lope de Vega		10,800,000		10,800,000
BONA – Sede Principal		92,500,000		92,500,000
BONA – Arroyo Hondo		45,800,000		45,800,000
BONA – Malecón Center		4,130,000		4,130,000
BONA – Núñez de Caceres		10,060,000		10,060,000
BONA – Optimus (Santiago)		13,935,000		13,935,000
BONA – Ozama		39,000,000		39,000,000
BONA – Plaza Naco		21,500,000		21,500,000
BONA – Plaza Universitaria		5,350,000		5,350,000
Total		RD$797,675,000		RD$797,675,000

	Al 31 de Diciembre 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
El Catador – Sede Principal		RD$345,500,000		RD$345,500,000
El Catador – Centro Distribución		167,000,000		167,000,000
El Catador – Lope de Vega		9,635,000		9,635,000
BONA – Sede Principal		81,800,000		81,800,000
BONA – Arroyo Hondo		44,400,000		44,400,000

(Continúa)

	Al 31 de Diciembre 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
BONA – Malecón Center		RD$ 3,550,000		RD$ 3,550,000
BONA – Núñez de Caceres		9,635,000		9,635,000
BONA – Optimus (Santiago)		11,125,000		11,125,000
BONA – Ozama		35,830,000		35,830,000
BONA – Plaza Naco		20,875,000		20,875,000
BONA – Plaza Universitaria		4,700,000		4,700,000
Total		RD$734,050,000		RD$734,050,000

(Concluye)

4. BONOS CORPORATIVOS

El Fideicomiso Bona capital ejecutó el 29 de noviembre de 2021, la colocación del programa de emisiones bajo el registro SIVFOP-007, por un monto de RD$250,000,000 millones. Estos bonos devengarán intereses trimestralmente a una tasa de 9.95%. La emisión tendrá un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha de su emisión, los valores que integran el Programa de Emisiones generan una renta fija y serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2021, se han devengado intereses por un total de RD$2,248,974, los cuales también se encuentran registrados en la línea de provisiones y retenciones, ya que el pago de los mismos se realiza de forma trimestral.

5. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Aportaciones de los Fideicomitentes – En fecha 15 de julio de 2020, se firmó un contrato entre Fiduciaria Popular S.A., El Catador S.A. y Bona S.A., según el cual El Catador, S.A. y Bona, S.A. transfieren activos inmobiliarios y el derecho de propiedad sobre los mismos al Fideicomiso, por un valor de RD$696,250,000. Esta transferencia fue efectiva el 1° de octubre de 2019, con el inicio de las operaciones del Fideicomiso. En fecha 26 de noviembre de 2021, se realizó la devolución de aportes a los fideicomitentes por un total de RD$250,000,000, en base a los fondos obtenidos de la emisión de bonos corporativos, conforme a lo aprobado en el prospecto de emisión del Fideicomiso.

Dividendos pagados a los Fideicomisarios – Mediante las solicitudes de aprobación de distribución de dividendos firmadas por el comité técnico entre los meses de enero y diciembre de 2021, se aprobó el pago de dividendos a los fideicomisarios por un valor total de RD$188,592,793 de sus ganancias acumuladas. Mediante las solicitudes de aprobación de distribución de dividendos firmadas por el comité técnico entre los meses de mayo y diciembre de 2020, se aprobó el pago de dividendos a los fideicomisarios por un valor total de RD$146,498,801 de sus ganancias acumuladas.

6. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El detalle de los principales compromisos y contingencias, es como sigue:

- ***Contingencias*** - La Administración del Fideicomiso y los asesores legales indican que, a la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros, por considerarse de remota ocurrencia.

- ***Compromisos - Comisión por Administración*** - El Fideicomiso debe pagar a la Fiduciaria una comisión de administración de un 0.42% anual sobre el valor del patrimonio neto del Fideicomiso. La misma es pagadera mensual a razón de doce cuotas del 0.035% del patrimonio neto mensual del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020 y 2021, el Fideicomiso realizó desembolsos por este concepto por un total de RD$5,842,834 y RD$3,248,196, respectivamente.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la clasificación de los instrumentos financieros del Fideicomiso es la siguiente:

a. ***Políticas Contables Significativas*** - Los detalles de las políticas y los métodos contables significativos, incluyendo los criterios de reconocimiento, la base de medición y la base sobre la cual se reconocen los ingresos y los gastos, con respecto a cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, se revelan en la Nota 1 a los estados financieros.

b. ***Categorías de Instrumentos Financieros*** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la clasificación de los instrumentos financieros es la siguiente:

	Niveles	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo	1	RD$ 90,374,700	RD$14,866,587
Arrendamientos por cobrar	3	38,602,977	49,336,002
Total		RD$128,977,677	RD$64,202,589
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	3	RD$ 462,686	RD$ 317,059
Depósito de garantía de alquiler		28,179,004	
Bonos Corporativos		250,000,000	
Total		RD$278,641,690	RD$ 317,059

La Administración del Fideicomiso considera que los importes de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable. La Administración utilizó el supuesto de que el efectivo en bancos, los arrendamientos por cobrar y las cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos. La Compañía no ha suscrito contrato alguno que involucre instrumentos financieros derivados, tales como: futuros, opciones, y permutas financieras ("swaps").

c. ***Factores de Riesgo Financiero*** - Las actividades del Fideicomiso lo exponen a diversos tipos de riesgos financieros que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y de contraparte, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de cambio, de tasa de interés y otros riesgos de precio). El programa de gestión del riesgo global del Fideicomiso se centra en minimizar los posibles efectos adversos en el rendimiento del Fideicomiso resultantes de estos riesgos financieros.

- **Crédito y Riesgo de Contraparte** - Riesgo de crédito y riesgo de contraparte es el riesgo de que una parte, en un instrumento financiero, cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fideicomiso al riesgo de crédito y contraparte consisten principalmente del efectivo que mantiene en bancos por un total de RD$90,374,700 y RD$14,866,587, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. El efectivo se mantiene en una institución financiera local que está regulada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB) y que, de acuerdo a las calificaciones de riesgo, no se detectan problemas de liquidez y solvencia. En cuanto a los arrendamientos por cobrar, los cuales ascienden a RD$38,602,977 y RD$49,336,002 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, se consideran de bajo riesgo crediticio debido a que las mismas son a corto plazo y corresponden en su totalidad a los fideicomisarios y no se espera que ninguna contraparte incumpla en sus obligaciones.

- **Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre en dificultades en cumplir las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales. Un resumen de los vencimientos de los pasivos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Valor En Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Mas de 6 Meses
2021:				
Cuentas por pagar	RD$ 462,686	RD$ 462,686	RD$ 462,686	
Depósito de garantía de alquiler	28,179,004	28,179,004		RD$ 28,179,004
Bonos corporativos	250,000,000	498,750,000	12,437,500	486,312,000
Total	RD$278,641,690	RD$527,391,690	RD$12,900,186	RD$514,491,004
2020:				
Cuentas por pagar	RD$ 317,059	RD$ 317,059	RD$ 317,059	RD$

- **Riesgo de Mercado** - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

  El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precios (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

  Riesgo Cambiario - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. A continuación, un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas distintas al peso dominicano, moneda funcional del Fideicomiso:

	2021	2020
Pasivos:		
Honorarios profesionales por pagar en US$	US$ (21,000)	US$ (10,500)
Honorarios profesionales por pagar en RD$	RD$(1,313,175)	RD$(633,807)

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio – En base al análisis de sensibilidad correspondiente que muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera, correspondiente a un 10%, la cual representa la mejor estimación de la administración, reflejaría un efecto de RD$124,400.

Riesgo Tipo Interés - El riesgo de tipo de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Hasta el momento el Fideicomiso no tiene instrumentos financieros sujetos al riesgo de tasa de interés.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Las NIIF 13 exige revelar al Fideicomiso un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fideicomiso está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del Fideicomiso habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

Las estrategias del Fideicomiso sobre la gestión del riesgo de mercado son impulsadas por los objetivos de inversión (Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

8. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Fiduciaria gestiona el capital del Fideicomiso de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fideicomiso, como se indica en el acto constitutivo del mismo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso no tiene ningún requerimiento externo de capital.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

En fecha catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) fue celebrada la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Bona Capital No. 03-FP, en la cual se aprueba y autoriza la modificación o ajuste a la tasa de interés de los valores colocados en fecha 29 de noviembre de 2021, de la siguiente manera: Tasa de Interés: 9.45% fija anual en pesos dominicanos, cuya modificación de la tasa de interés será a partir del primer pago de cupón del Fideicomiso; y entrara en vigencia el primer día del período de pago de intereses del segundo cupón a los fines de que no coincidan dos (2) tasas de intereses en un mismo período de pago.

10. CONSIDERACIONES CONTABLES Y DE NEGOCIOS RELACIONADAS AL COVID-19

Considerando que bajo la condición de pandemia global generada por el COVID-19, se reconoce que en los mercados globales se producirá en lo adelante un movimiento adverso, así como en la República Dominicana, por lo que la Administración, está tomando medidas para mitigar los efectos negativos de esta situación, así como también aprovechar las oportunidades que se puedan generar.

Considerando las operaciones del Fideicomiso, las cuales corresponden al arrendamiento de los inmuebles a los fideicomisarios y fideicomitentes, se han considerado medidas como diferir el cobro de las facturaciones generadas.

Durante el 2021, los alquileres se mantuvieron sin cambios significativos, no se tomaron medidas provocadas por el COVID-19, así como también se mantuvieron y efectuaron en las fechas y porcentajes de aumentos establecidos en los contratos de alquiler vigentes durante el período.

* * * *