

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA
DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL
núm. 03-FP**

Estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S. A.
Acropolis Center, Suite 2300
Av. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161
Telefax (809) 566-3468
RNC 1-01025913



Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Fideicomitentes de
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores
Inmobiliario Bona Capital núm. 03-FP:

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital núm. 03-FP (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los Fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección de *Fundamento para la opinión con salvedad*, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga núm. 01-FP al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión con salvedad

Como se describe en la nota 11 a los estados financieros, durante el año 2022 el Fideicomiso actualizó el valor razonable de las propiedades de inversión (PI), y como resultado de ese proceso incrementó el valor libros de las PI reconociendo en los resultados del año 2022 una ganancia por cambios en el valor razonable de RD\$519,865,197. Según tasaciones realizadas por la gerencia, con la asistencia de un perito tasador independiente, de las ganancias reconocidas en el año 2022, un valor de RD\$418,804,751 corresponde a ganancias originadas en años anteriores. En vista de que el Fideicomiso decidió no reexpresar las cifras de años anteriores, los ingresos por ganancias surgidas por cambios en el valor razonable de las PI del año 2022 se presentan sobrestimadas por RD\$418,804,751 (2021: RD\$28,190,634), y los activos por PI y beneficios acumulados al 31 de diciembre de 2021, se presentan subestimados por RD\$418,804,751.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión con salvedad.

(Continúa)

Asunto de énfasis

Concentración de ingresos

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 9 de los estados financieros, en la cual se indica que el Fideicomiso mantiene saldos y realiza transacciones importantes con entes relacionados. En ese sentido, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el 71 % y 99 %, respectivamente, de los ingresos por arrendamientos se derivan de arrendamientos con entes relacionados. Nuestra opinión no fue modificada por este asunto.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.6 y 11, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 84 % del total de los activos del Fideicomiso.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por el Fideicomiso, con la asistencia de un perito tasador independiente. Observamos que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencia.
- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la validación del monto asignado como valor razonable para las propiedades de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fideicomiso.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

Otros asuntos

Información comparativa

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor, quienes expresaron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros en fecha 30 de mayo de 2022.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso están a cargo de supervisar el proceso de reportes de la información financiera 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 o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos 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 la anulación del control interno.
- ◆ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

(Continúa)

- ◆ Concluimos sobre el uso apropiado, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, con base en 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 un 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 en los estados financieros, o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso no pueda continuar como un 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 los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en 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.



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA Luis Olivo
Socio a cargo de la auditoría
Registro en el ICPARD núm. 9401

20 de junio de 2023

Santo Domingo,
República Dominicana

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes:			
Efectivo	8, 15, 17	18,345,362	90,374,700
Cuentas por cobrar	17	59,062,414	51,767,347
Gastos pagados por anticipado	12	1,736,635	2,019,927
Inversiones en valores de deuda a valor razonable con cambios en resultados	10, 17	<u>39,829,318</u>	<u>-</u>
Total de activos corrientes		118,973,729	144,161,974
Activos no corrientes:			
Alquileres diferidos	11	122,872,479	40,382,438
Propiedades de inversión	11	<u>1,317,540,197</u>	<u>797,675,000</u>
Total de activos no corrientes		<u>1,440,412,676</u>	<u>838,057,438</u>
Total de activos		<u>1,559,386,405</u>	<u>982,219,412</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar - entes relacionados	9, 17	429,110	462,686
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	13	<u>6,369,545</u>	<u>11,465,579</u>
Total de pasivos corrientes		6,798,655	11,928,265
Pasivos no corrientes:			
Depósitos recibidos de clientes	11	27,607,250	28,179,004
Bonos a largo plazo	14, 17	<u>252,135,959</u>	<u>250,000,000</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>279,743,209</u>	<u>278,179,004</u>
Total pasivos	15	<u>286,541,864</u>	<u>290,107,269</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	9, 15	446,250,000	446,250,000
Otras reservas	15	26,894,178	12,403,425
Beneficios acumulados	15, 18	<u>799,700,363</u>	<u>233,458,718</u>
Total patrimonio de los fideicomitentes	15	<u>1,272,844,541</u>	<u>692,112,143</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,559,386,405</u>	<u>982,219,412</u>

Las notas en las páginas 1 a 42 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	9, 11, 17	315,739,819	223,808,020
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>519,865,197</u>	<u>63,625,000</u>
Total ingresos operacionales		835,605,016	287,433,020
Otros ingresos		-	1,003,744
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 16	4,411,974	3,688,718
Comisión por servicios bursátiles	9	311,346	2,154,116
Servicios profesionales	9	2,016,037	1,463,350
Seguros de propiedades	11	2,904,326	3,331,690
Otros		<u>322,855</u>	<u>475,245</u>
Total gastos operacionales		<u>9,966,538</u>	<u>11,113,119</u>
Beneficio en operaciones		<u>825,638,478</u>	<u>277,323,645</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Ingresos netos provenientes de inversiones en deuda a valor razonable con cambio en resultados	10	9,852,532	-
Intereses ganados	8	529,717	539,815
Gastos de intereses	14	(23,827,055)	(2,248,974)
Pérdida neta en cambio de moneda extranjera	17	<u>(1,045,321)</u>	<u>(435,144)</u>
Costos financieros, neto		<u>(14,490,127)</u>	<u>(2,144,303)</u>
Beneficio neto	15	<u>811,148,351</u>	<u>275,179,342</u>

Las notas en las páginas 1 a 42 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de cambios en el patrimonio atribuibles a los fideicomitentes

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>Valores de los fideicomitentes</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los fideicomitentes</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2021		696,250,000	-	159,275,594	855,525,594
Resultado integral del año:					
Beneficio neto		-	-	275,179,342	275,179,342
Constitución de otras reservas	15	-	12,403,425	(12,403,425)	-
Total resultado integral del período		-	12,403,425	262,775,917	275,179,342
Transacciones con los fideicomitentes:					
Devolución de valores	15	(250,000,000)	-	-	(250,000,000)
Dividendos pagados	15	-	-	(188,592,793)	(188,592,793)
Total de transacción con los fideicomitentes		(250,000,000)	-	(188,592,793)	(438,592,793)
Saldos al 31 de diciembre 2021		446,250,000	12,403,425	233,458,718	692,112,143
Resultado integral del año:					
Beneficio neto		-	-	811,148,351	811,148,351
Constitución de otras reservas	15	-	14,490,753	(14,490,753)	-
Total resultado integral del período		-	14,490,753	796,657,598	811,148,351
Transacciones con los fideicomitentes - dividendos pagados	15	-	-	(230,415,953)	(230,415,953)
Saldos al 31 de diciembre 2022		<u>446,250,000</u>	<u>26,894,178</u>	<u>799,700,363</u>	<u>1,272,844,541</u>

Las notas en las páginas 1 a 42 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio, neto		811,148,351	275,179,342
Ajustes por:			
Costos financieros, neto	8, 10, 14	13,444,806	2,248,974
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>(519,865,197)</u>	<u>(63,625,000)</u>
		304,727,960	213,803,316
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(7,295,067)	70,482,341
Gastos pagados por anticipado		283,292	5,128
Alquileres diferidos		(82,490,041)	(53,546,808)
Cuentas por pagar		(33,576)	145,627
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	13	(2,847,061)	5,032,298
Depósitos recibidos de clientes		<u>(571,754)</u>	<u>28,179,004</u>
Efectivo neto generado por las actividades de operación		211,773,753	264,100,906
Intereses cobrados	8, 10	2,485,007	-
Intereses pagados	14	<u>(23,940,069)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>190,318,691</u>	<u>264,100,906</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Adquisición de inversiones		(53,119,576)	-
Cancelación de inversiones		<u>21,187,500</u>	<u>-</u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(31,932,076)</u>	<u>-</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Emisión de valores - bonos de deuda	14	-	250,000,000
Devolución de valores a fideicomitentes	14, 15	-	(250,000,000)
Distribución de rendimientos	15	<u>(230,415,953)</u>	<u>(188,592,793)</u>
Efectivo neto usando en las actividades de financiamientos		<u>(230,415,953)</u>	<u>(188,592,793)</u>
Aumento (disminución) en el efectivo		(72,029,338)	75,508,113
Efectivo al inicio del año		<u>90,374,700</u>	<u>14,866,587</u>
Efectivo al final del año		<u>18,345,362</u>	<u>90,374,700</u>

Las notas en las páginas 1 a 42 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad que informa

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital núm. 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 esta 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 1ro. de octubre de 2019, mediante los aportes realizados de forma irrevocable por el Catador, S. A. y Bona, S. A. como fideicomitentes, las cuales constan de 15 bienes inmuebles destinados para el arrendamiento corporativo y comercial.

La Fiduciaria es Fiduciaria Popular, S. A. (la Fiduciaria), la cual tiene dentro de sus principales funciones llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de los inmuebles, llevar, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

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, ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista calificado y representar a la Fiduciaria ante la entidad custodio de las cuotas de participación y ante la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

El vencimiento de los valores del Fideicomiso es en 10 años a partir de la primera colocación, la cual fue realizada en fecha 29 de noviembre de 2021.

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad que informa (continuación)

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

En cumplimiento con el Artículo 47 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso 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 fideicomitado.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fideicomiso en fecha 20 de junio de 2023 y deben someterse a la aprobación final por la asamblea de Fideicomitentes.

Un detalle de las principales políticas de contabilidad se describe en la nota 6.

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros, de conformidad con las NIIF, requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan regularmente. El efecto de las revisiones de estimaciones se reconoce prospectivamente.

4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.1 Juicios (continuación)

4.1.1 Arrendamientos

Determinación del plazo del arrendamiento

El Fideicomiso determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fideicomiso celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fideicomiso determina si el arrendatario es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fideicomiso toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fideicomiso no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fideicomiso como arrendador

El Fideicomiso ha realizado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado, en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos, al 31 de diciembre de 2022, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión - determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y alquileres diferidos: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

4.3 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros.

El Fideicomiso ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3, y reporta directamente al Comité de Inversiones de la Fiduciaria.

Cuando se utiliza información de terceros para medir los valores razonables, tales como cotizaciones de agencias de corretaje o de servicios de valuación, el equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes a la valuación. El equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de terceros para sustentar su conclusión de que las valuaciones cumplen los requerimientos de las prácticas contables descritas en la nota 6, así como sobre el nivel de la jerarquía de valor razonable donde deben clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos del mercado observables, siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período en que se informa que ocurrió el cambio.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período en el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables se incluyen en las siguientes notas:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de las siguientes partidas que han sido medidas usando una base alternativa a cada fecha de presentación:

<u>Partida</u>	<u>Base de medición</u>
Propiedades de inversión	Valor razonable
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable

6 Políticas contables significativas

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera (continuación)

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten a pesos dominicanos (RD\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que están medidos al valor razonable en una moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos al valor razonable, los cuales son reconocidos como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

6.2 Ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión

El Fideicomiso genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Sobre esta base, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fideicomiso está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en los estados de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.3 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero y se define como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo; sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Ganancias netas proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los ingresos (costos) financieros, neto comprenden las ganancias netas provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, las ganancias y pérdidas en ventas, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

Los intereses ganados sobre las inversiones se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en cambio de monedas extranjeras son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.4 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

6.5 Impuesto sobre la renta

Las ganancias obtenidas por las inversiones del Fideicomiso no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, según se indica en la Ley No. 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.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fideicomisos deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

6.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

6.7 Instrumentos financieros

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial (continuación)

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero, se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

6.7.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial un activo financiero se clasifica como costo amortizado; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio; o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros (continuación)

- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que, de otra manera, cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo, se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)

- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas, no se consideran ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos del Fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran, y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fideicomiso considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (continuación)

- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan el derecho al Fideicomiso de los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo: características sin recurso).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados (que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada), se considera consistente con este criterio, si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Pasivos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.7.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, y no retiene el control sobre los activos transferidos.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.3 Baja en cuentas (continuación)

En la baja en cuentas de un activo financiero se reconoce la diferencia entre el importe en libros del activo (o el valor en libros asignado a la parte del activo que se da de baja en cuentas) y la contraprestación recibida (incluido cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier nuevo pasivo asumido) en ganancias o pérdidas. Cualquier interés en dichos activos financieros transferidos que sea creado o retenido por el Fideicomiso se reconoce como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos, o sustancialmente todos, los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas, o expiran. El Fideicomiso también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuenta de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en los estados de situación financiera solamente cuando, el Fideicomiso tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.7.4 Pasivos financieros no derivados - medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos derivados mantenidos por el Fideicomiso corresponden a las cuentas por pagar.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.4 Pasivos financieros no derivados - medición (continuación)

6.7.4.1 Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

6.8 Patrimonio atribuible a los Fideicomitentes

6.8.1 Valores de participación

Los valores de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevos valores de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

Los valores son negociables en los mecanismos centralizados de negociación o el mercado secundario y solo representan el monto aportado al Fideicomiso.

6.8.2 Otras reservas

6.8.2.1 Reserva de capital

Según el prospecto de emisión, 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 alcanzara su monto durante los primeros cinco 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.

6.8.2.2 Reserva de intereses

Según el prospecto de emisión, el Fideicomiso deberá crear una reserva que cubra seis 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 será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del Fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del programa de emisiones.

6.8.3 Distribución de dividendos

El Fideicomiso paga dividendo mensualmente. El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio neto cobrado del Fideicomiso entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan el patrimonio del Fideicomiso. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fideicomiso, se procede a restar de los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.9 Deterioro del valor

6.9.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo de crédito (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar comerciales y alquileres diferidos siempre se miden a un importe igual de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ◆ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.9 Deterioro del valor (continuación)

6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo de crédito bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

6.9.2 Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.9 Deterioro del valor (continuación)

6.9.2 Activos financieros con deterioro crediticio (continuación)

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro de crédito incluyen los siguientes datos observables:

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ◆ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ◆ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor de las pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones para pérdidas de valor de los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros brutos de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fideicomiso tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 365 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fideicomiso no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los montos adeudados.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.10 Provisiones

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

6.11 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

i. El Fideicomiso como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores, como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fideicomiso reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operacionales.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.12 Beneficios operativos

La utilidad operativa es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fideicomiso que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. La utilidad operativa excluye los costos financieros netos.

6.13 Medición de valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fideicomiso en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fideicomiso requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Cuando está disponible, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero. Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fideicomiso mide los activos y posiciones largas al precio de oferta, y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.13 Medición de valor razonable (continuación)

Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2022 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

No se espera que las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas tengan un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso.

- ◆ Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una transacción única (Modificaciones a la NIC 12)
- ◆ Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1).
- ◆ NIIF 17 Contratos de Seguros y sus modificaciones.
- ◆ Revelación de políticas contables (modificaciones de la NIC 1 y Declaración de las Prácticas de la NIIF 2).
- ◆ Definición de estimaciones contables (modificaciones de la NIC 8).

8 Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en cuentas:		
Corrientes	18,325,941	57,173,646
Ahorros	<u>19,421</u>	<u>33,201,054</u>
	<u>18,345,362</u>	<u>90,374,700</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los depósitos en cuentas corrientes y de ahorro son mantenidos en bancos locales. Durante los años 2022 y 2021 estos depósitos generaron intereses sobre la base del saldo promedio diario a tasas anuales que oscilan entre 0.02 % y 0.3 %, respectivamente.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

El Fideicomiso realiza transacciones y mantiene saldos con entes relacionados, principalmente por comisiones por administración y participación en su patrimonio, según se resume a continuación:

Saldos:

Un resumen de los saldos mantenidos por el Fideicomiso con entes relacionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022			2021		
	Cuentas por pagar	Participación Patrimonio de los fideicomitentes	% del patrimonio	Cuentas por pagar	Participación Patrimonio de los fideicomitentes	% del patrimonio
<u>Fideicomitentes:</u>						
Bona, S. A.	-	118,876,783	27 %	-	118,876,783	27 %
El Catador, S. A.	-	327,373,217	73 %	-	327,373,217	73 %
<u>Otro ente relacionado:</u>						
Fiduciaria						
Popular, S. A. (a)	<u>429,110</u>	-	-	<u>462,686</u>	-	-
	<u>429,110</u>	<u>446,250,000</u>	<u>100 %</u>	<u>462,686</u>	<u>446,250,000</u>	<u>100 %</u>

(a) Corresponden a pasivos originados por la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios fiduciarios recibidos, por los cuales dicho ente relacionado cobra una comisión de un 0.035 % anual sobre el patrimonio neto administrado del Fideicomiso.

Transacciones:

Un resumen de las transacciones efectuadas por el Fideicomiso con entes relacionados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022			2021		
	Ingresos por alquiler de local comercial	Comisión por servicios bursátiles	Comisión por servicios fiduciarios	Ingresos por alquiler de local comercial	Comisión por servicios bursátiles	Comisión por servicios fiduciarios
<u>Fideicomitentes:</u>						
Bona, S. A. (i)	69,409,460	-	-	85,835,280	-	-
El Catador, S. A. (i)	153,686,539	-	-	135,524,530	-	-
<u>Otros entes relacionados:</u>						
Inversiones Popular, S. A. (ii)	-	311,346	-	-	2,154,116	-
Fiduciaria Popular, S. A. (iii)	-	-	<u>4,411,974</u>	-	-	<u>3,688,718</u>
	<u>223,095,999</u>	<u>311,346</u>	<u>4,411,974</u>	<u>221,359,810</u>	<u>2,154,116</u>	<u>3,688,718</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)

- (i) Corresponde a los arrendamientos cobrados por alquiler de locales comerciales a estos entes relacionados. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos por arrendamientos de estos entes relacionados representan el 71 % y 99 %, respectivamente, de los ingresos por arrendamientos del Fideicomiso.
- (ii) Corresponden a las comisiones cobradas a los emisores de valores de oferta pública por los servicios de colocación e intermediación.
- (iii) Corresponden a la comisión de administración fiduciaria que le paga a este ente relacionado, la cual es calculada sobre la base del 0.035 % del patrimonio neto del Fideicomiso. Estos gastos por servicios fiduciarios se encuentran registrados como tal en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

10 Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Corresponden a inversiones en bonos emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, denominados en pesos dominicanos, los cuales generan intereses a una tasa anual de 13 % y tienen un vencimiento original hasta el 16 de junio de 2034. Estas inversiones devengaron intereses por un monto de RD\$2,093,133, y una ganancia no realizada en revalorización por RD\$7,759,399, las cuales se presentan formando parte de los ingresos netos provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, en el renglón de ingresos (costos) financieros, netos en el estado de resultados del año 2022 que se acompaña.

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fideicomiso corresponden a 11 bienes inmuebles destinados para el arrendamiento corporativo compuesto por cuatro edificaciones colindantes y un terreno habilitado para parqueos, un centro de distribución llamado el Catador, una Tienda el Catador, la sede y almacén principal Bona, y restaurantes que operan bajo la marca Pizzarelli. Estos inmuebles están ubicados en la ciudad de Santo Domingo y Santiago, República Dominicana. Estos inmuebles se encuentran arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Un detalle de los activos que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>Metros cuadrados</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
El Catador - Sede Principal, ubicado en Santo Domingo.	3,503	749,608,166	365,000,000
El Catador - Centro Distribución, ubicado en Santo Domingo.	12,737	210,196,751	189,600,000
El Catador - Local comercial Lope de Vega, ubicado en Santo Domingo.	165	13,053,546	10,800,000
Bona - Sede Principal, ubicado en Santo Domingo.	2,150	167,181,211	92,500,000
Bona - Local comercial Arroyo Hondo, ubicado en Santo Domingo.	785	44,085,746	45,800,000
Bona - Local comercial Malecón Center, ubicado en Santo Domingo.	75	4,647,449	4,130,000
Bona - Local comercial Nuñez de Cáceres, ubicado en Santo Domingo.	114	12,796,343	10,060,000
Bona - Local comercial Optimus, ubicado en Santiago de los Caballeros.	190	29,563,482	13,965,000
Bona - Local comercial Ozama, ubicado en Santo Domingo.	744	50,249,353	39,000,000
Bona - Local comercial Plaza Naco, ubicado en Santo Domingo.	165	27,648,901	21,500,000
Bona - Local comercial Plaza Universitaria, ubicado en Santo Domingo.	<u>40</u>	<u>8,509,249</u>	<u>5,350,000</u>
	<u>20,668</u>	<u>1,317,540,197</u>	<u>797,675,000</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldos al inicio del año	797,675,000	734,050,000
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>519,865,197</u>	<u>63,625,000</u>
Saldos al final del año	<u>1,317,540,197</u>	<u>797,675,000</u>

Durante el año 2022, con la asistencia de un perito tasador independiente, el Fideicomiso recalculó el valor razonable de las propiedades de inversión (PI) correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, e identificó que el valor de las PI reconocido a esas fechas, fue inferior en RD\$418,804,751 y RD\$390,614,117, respectivamente. La gerencia del Fideicomiso decidió no reexpresar las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021 y por el año que finalizó en esa fecha.

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo de 10 años hasta el 30 de septiembre de 2029, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de cuatro años.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes que van desde 3 % a 5 % según contrato.
- ◆ Los arrendamientos no tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad de dos meses de arrendamiento.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Los cobros futuros mínimos que se esperan cobrar bajo los términos de estos arrendamientos, a partir del 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

A un año	229,890,120
De dos a tres años	494,214,987
De cuatro a cinco años	543,992,133
De cinco años en adelante	<u>598,151,710</u>
	<u>1,866,248,950</u>

Importes reconocidos en el resultado del período

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias (pérdidas) en resultados. Durante los años 2022 y 2021, el Fideicomiso reconoció por este concepto ganancias por un valor de RD\$519,865,197 y RD\$63,625,000, respectivamente y se presentan como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por RD\$315,739,819 y RD\$223,808,020, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 2 sobre la base de los datos de entradas en la técnica de valoración usada.

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 2 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de Ingresos o rentas:</u></p> <p>El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Incremento anual de la renta de 2.5 %. ◆ Tasa de desocupación entre 5 % y 50 %. ◆ Tasa de capitalización de 9.90 %. ◆ Tasa de descuento de 12.40 %. ◆ Áreas por edificios M2 entre 40 y 3,503. ◆ Estimados de ingresos anuales por rentas de locales entre \$8,151 y \$1,425,339. 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor). ◆ Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos). ◆ La tasa de ocupación fuera mayor (menor). ◆ Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos). ◆ La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por RD\$122,872,479 y RD\$40,382,438, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera a esas fechas que se acompañan.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato ascienden a RD\$27,607,250 y RD\$28,179,004 respectivamente. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas estimadas de entrega y se presentan como tal en los estados de situación financiera a esas fechas que se acompañan.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

12 Gastos pagados por anticipado

Un resumen de los gastos pagados por anticipado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ITBIS adelantados	264,453	101,019
Seguros	<u>1,472,182</u>	<u>1,918,908</u>
	<u>1,736,635</u>	<u>2,019,927</u>

13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios por pagar	3,571,903	3,730,068
Honorarios por pagar	1,222,067	885,740
Intereses por pagar	-	2,248,973
Impuesto sobre la renta retenido sobre dividendos	222,222	1,716,667
Otros	<u>1,353,353</u>	<u>2,884,131</u>
	<u>6,369,545</u>	<u>11,465,579</u>

14 Bonos a largo plazo

Un resumen de los bonos a largo plazo mantenido por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor del principal	250,000,000	250,000,000
Intereses por pagar	<u>2,135,959</u>	<u>-</u>
	<u>252,135,959</u>	<u>250,000,000</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

14 Bonos a largo plazo (continuación)

Corresponden a bonos emitidos por el Fideicomiso en el mercado de la República Dominicana el 29 de noviembre de 2021, correspondientes a 250,000 valores con un precio nominal de RD\$1,000 para un total RD\$250,000,000. La colocación del programa de emisiones se realizó bajo el registro SIVFOP-007. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, esta deuda genera un interés trimestral a tasas anuales de 9.45 % y 9.95 %, respectivamente. Estos bonos tienen un vencimiento original de 10 años hasta el 29 noviembre de 2031.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses devengados por este concepto ascienden a RD\$23,827,055 y RD\$2,248,974, respectivamente y se presentan como gastos de interés en el renglón de ingresos (costos) financieros, netos en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

15 Patrimonio de los fideicomitentes

15.1 Aportaciones de los fideicomitentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las aportaciones de los fideicomitentes están compuestas por 446,250 valores de participaciones fiduciarias que tienen un coste nominal de RD\$1,000 para un total de RD\$446,250,000. En fecha 26 de febrero de 2021, se realizó devolución de aportes a los fideicomitentes por un total de RD\$250,000,000, con base en los fondos obtenidos de la emisión de bonos corporativos, conforme a lo aprobado en el prospecto de emisión del Fideicomiso.

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada tiene derecho a dividendos cuando se declara y tiene un derecho de voto.

Valor patrimonial de los valores del Fideicomiso

La metodología de valoración utilizada es la división del patrimonio del fideicomiso entre el total de los valores del fideicomiso. El valor de mercado del instrumento es el publicado por la Bolsa de Valores de la República Dominicana al inicio de cada sesión como precio de negociación de los valores del fideicomiso para cada día. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor patrimonial de los valores del Fideicomiso es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Patrimonio de los fideicomitentes	1,272,844,541	692,112,143
Valores en circulación	<u>446,250</u>	<u>446,250</u>
Valor patrimonial de los valores del Fideicomiso	<u><u>2,852.31</u></u>	<u><u>1,550.95</u></u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

15.2 Otras reservas

15.2.1 Reserva de capital

Según el prospecto de emisión de bonos, el Fideicomiso deberá crear una reserva de capital equivalente a un 30 % del capital colocado a través de las emisiones de bonos. 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 alcanzara 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. En cumplimiento con el esquema establecido, al 31 de diciembre de 2022, la reserva constituida por este concepto asciende a RD\$15,000,000.

15.2.2 Reserva de intereses

Según el prospecto de emisión de bonos, el Fideicomiso deberá crear una reserva que cubra seis meses de intereses, es decir, dos pagos de cupones trimestrales para cada emisión de bonos. 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 será 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 2022 y 2021, la reserva constituida por este concepto asciende a RD\$11,894,178 y RD\$12,403,425, respectivamente.

15.3 Beneficios acumulados

Corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los Fideicomitentes y se presentan como tal, en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, son atribuibles, en su totalidad, a los fideicomitentes ordinarios en virtud de que no existen valores preferentes.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

15.3 Beneficios acumulados (continuación)

Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se declararon y pagaron dividendos por un monto de RD\$230,415,953 y RD\$188,592,793, respectivamente. Un detalle de los dividendos pagados es como sigue:

2022			2021		
Fecha	Monto	Dividendo por cuota	Fecha	Monto	Dividendo por cuota
12 de enero de 2022	17,166,667	38.47	19 de enero de 2021	24,282,736	54.42
10 de febrero de 2022	19,388,889	43.45	15 de febrero de 2021	12,902,657	28.91
9 de marzo de 2022	19,388,889	43.45	12 de marzo de 2021	11,662,915	26.14
8 de abril de 2022	19,388,889	43.45	13 de abril de 2021	9,224,165	20.67
18 de mayo de 2022	38,781,524	86.91	13 de mayo de 2021	25,615,498	57.40
17 de junio de 2022	32,501,097	72.83	11 de junio de 2021	14,525,079	32.55
20 de julio de 2022	2,222,221	4.98	19 de julio de 2021	12,229,501	27.41
11 de agosto de 2022	19,388,889	43.45	12 de agosto de 2021	13,406,760	30.04
15 de septiembre de 2022	19,388,889	43.45	9 de septiembre de 2021	13,005,452	29.14
18 de octubre de 2022	21,188,889	47.48	13 de octubre de 2021	17,404,696	39.00
4 de noviembre de 2022	19,388,889	43.45	10 de noviembre de 2021	17,166,667	38.47
13 de diciembre de 2022	2,222,221	4.98	9 de diciembre de 2021	17,166,667	38.47
	<u>230,415,953</u>			<u>188,592,793</u>	

Utilidades básicas por valor

Las utilidades básicas por valor se calculan dividiendo la ganancia del período por el número promedio ponderado de valores ordinarios en emisión. Un resumen de la utilidad básica por valor durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Beneficios netos del año	811,148,351	275,179,342
Número promedio ponderado de valores - de participación en el año	<u>446,250</u>	<u>446,250</u>
Utilidad básica por valor	<u><u>1,817.70</u></u>	<u><u>616.65</u></u>

15.4 Administración de patrimonio de los fideicomitentes

La política del Fideicomiso es mantener una base de capital sólida como una manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y adicionalmente de sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno de capital y el nivel de dividendos pagados a los fideicomitentes.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

15.4 Administración de patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida.

El patrimonio del Fideicomiso está compuesto por los valores de participación, el valor pagado en exceso por los fideicomitentes y los beneficios acumulados.

Un resumen del índice de deuda neta del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total de pasivos	286,541,864	290,107,269
Menos - efectivo	<u>(18,345,362)</u>	<u>(90,374,700)</u>
Deuda neta	268,196,502	199,732,569
Patrimonio	<u>1,272,844,541</u>	<u>692,112,143</u>
Índice deuda neta	<u>0.211</u>	<u>0.289</u>

16 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

El Fideicomiso paga a Fiduciaria Popular, S. A., una comisión por servicios fiduciarios ascendente al 0.035 % sobre el valor del monto total de la valoración del patrimonio neto del Fideicomiso, esta comisión se estipula en el prospecto de emisión del Fideicomiso. Esta comisión es pagadera anualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$4,411,974 y RD\$3,688,718, respectivamente, los cuales se presentan como tal en el renglón de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, los cuales incluyen sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera el 31 de diciembre de 2022 y 2021, son como sigue:

	Importe en libros				Valor razonable	
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros a costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
2022						
Activos financieros medidos a valor razonable - inversiones en instrumentos de deuda	<u>39,829,318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,829,318</u>	39,829,318	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:						
Efectivo	-	18,345,362	-	18,345,362	-	18,345,362
Cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>59,062,414</u>	<u>-</u>	<u>59,062,414</u>	-	59,062,414
	<u>-</u>	<u>77,407,776</u>	<u>-</u>	<u>77,407,776</u>		
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:						
Cuentas por pagar – entes relacionada	-	-	429,110	429,110	-	429,110
Bonos a largo plazo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252,135,959</u>	<u>252,135,959</u>	255,338,957	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252,565,069</u>	<u>252,565,069</u>		
2021						
Activos financieros no medidos a valor razonable:						
Efectivo	-	90,374,700	-	90,374,700	-	90,374,700
Cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>51,767,347</u>	<u>-</u>	<u>51,767,347</u>	-	51,767,347
	<u>-</u>	<u>142,142,047</u>	<u>-</u>	<u>142,142,047</u>		
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:						
Cuentas por pagar – entes relacionada	-	-	462,686	462,686	-	462,686
Bonos a largo plazo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>	255,332,112	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250,462,686</u>	<u>250,462,686</u>		

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar - entes relacionados fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

Los valores razonables de los bonos a largo plazo fueron estimados con base en el descuento de las salidas de efectivo futuro, utilizando la tasa de interés del mercado donde esas obligaciones fueron adquiridas.

17.2 Tasas de interés usadas para determinar el valor razonable

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las tasas de interés utilizadas para calcular el valor razonable de los bonos a largo plazo fueron determinadas utilizando las tasas de interés nominal activa preferencial de los bancos de la República Dominicana que están dispuestos a prestarle a clientes de bajo riesgo, las cuales fueron 9.12 % y 9.11 %, respectivamente.

17.3 Jerarquía del valor razonable

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 2, así como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Tipo</u>	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<i>Inversiones en instrumentos de deuda bonos a largo plazo</i>	<i>Comparación de mercado/flujo de efectivo descontado: El valor razonable se estima considerando (i) precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en mercados que no son activos y (ii) el valor presente neto calculado usando tasas de descuento derivadas de precios cotizados de instrumentos con un vencimiento y una calificación de riesgo similares cotizados en mercados activos, ajustado por un factor de iliquidez.</i>	♦ No aplica	♦ No aplica

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.4 Gestión de riesgo financiero

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte del Fideicomiso.

17.4.1 Marco de gestión de riesgos

El Fideicomiso de valores inmobiliarios, aprobado por el Consejo Nacional de Valores el 10 de junio de 2019 inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el número SIVFOP-007, está compuesto por 15 bienes inmuebles destinados al alquiler juntamente con los contratos de arrendamientos y los contratos de operación de los 15 inmuebles.

Los fines del Fideicomiso son el de administrar y gestionar los activos inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, que servirán de respaldo a las Emisiones que fueron realizadas por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso bajo el Programa de Emisiones previamente planteado.

La calificación de riesgos asignada al Fideicomiso responde a la determinación y gestión de riesgos de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos, un historial positivo y una cartera de activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. La calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, el análisis considera como un factor positivo la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública.

El Fideicomiso está conformado por bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial. Los bienes raíces que formaran las propiedades de inversión del Fideicomiso se encuentran ubicados muy cerca unos de otros, en la ciudad de Santo Domingo y Santiago.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.4 Gestión de riesgo financiero (continuación)

17.4.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

Las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso.

Las decisiones de inversión son dictadas por el comité de inversiones de la Fiduciaria a partir de las políticas de inversiones determinadas en el prospecto de emisión y ejecutadas por el gestor fiduciario.

El Fideicomiso invierte de acuerdo con su estrategia de gestión de inversiones, según se detalla a continuación:

- ◆ La Fiduciaria solo está obligada a invertir sumas que formen parte del patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el prospecto de emisión.
- ◆ Que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Si los montos fueren inferiores se entenderá que la Fiduciaria tiene instrucciones expresas para dejar los recursos a la vista.
- ◆ Las inversiones que se realizan serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto.
- ◆ Instrumentos de Inversión: La fiduciaria está obligada a invertir sumas que formen parte del patrimonio del Fideicomiso si (i) el Fideicomiso cuenta con excedentes de ingresos netos y además (ii) se encuentra disponible en la Cuenta de Reservas de Mecanismo de Cobertura. Las inversiones que se realicen serian hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.4 Gestión de riesgo financiero (continuación)

17.4.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

Los fondos provenientes de la Cuenta de Reservas y cualquier exceso de liquidez que reciba la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, podrán ser invertidos por la Fiduciaria en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por instituciones financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública de renta fija de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) con una calificación de riesgo de grado de inversión. Dichas inversiones son efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital.

Dichas inversiones son efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital.

Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de la Asamblea de Tenedores de Valores del Fideicomiso, los fondos que se encuentren invertidos son distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos.

La gerencia de la Fiduciaria es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Fideicomiso, y por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgo del Fideicomiso.

17.5 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fideicomiso, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo	18,345,362	90,374,700
Cuentas por cobrar	<u>59,062,414</u>	<u>51,767,347</u>
	<u>77,407,776</u>	<u>142,142,047</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de crédito (continuación)

El Fideicomiso no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fideicomiso con respecto al riesgo de crédito es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fideicomiso.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fideicomiso, entonces el comité de inversiones de la Fiduciaria está obligado a reequilibrar la cartera.

Efectivo

El deterioro del efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fideicomiso considera que su efectivo tiene un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso mantiene efectivo en bancos por RD\$18,345,362 y RD\$90,374,700, respectivamente. El efectivo es mantenido en bancos e instituciones financieras que están calificadas en el rango AA y AA+, según la agencia calificadora Feller Rate.

El Fideicomiso supervisa los cambios en el riesgo de crédito en estas exposiciones mediante el seguimiento de las calificaciones crediticias externas publicadas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas permanecen actualizadas y evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en la fecha de presentación que no se ha reflejado en las calificaciones publicadas, el Fideicomiso complementa esto revisando los cambios en los rendimientos, cuando están disponibles junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

Cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente y ente relacionado. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria y el país en los que opera el cliente, para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso corresponden a clientes locales por arrendamiento de los bienes inmuebles.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. Basado en su historial crediticio, la gerencia considera que las cuentas por cobrar comerciales de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos están expuestas al mismo riesgo de crédito.

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>Tasa de pérdida promedio ponderada</u>	<u>Importe en libros</u>	<u>Estimación para pérdida</u>	<u>Con deterioro crediticio</u>
31 de diciembre de 2022				
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>59,062,414</u>	<u>-</u>	No
31 de diciembre de 2021				
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>51,767,347</u>	<u>-</u>	No

Las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos cinco años. Estas tasas son multiplicadas por factores en escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y la visión del Fideicomiso de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar. Los factores escala se basan en las tasas reales del crecimiento del producto interno bruto de la República Dominicana, las cuales son como sigue: 2016 (7.1 %), 2017 (6.6 %), 2018 (4.6 %), 2019 (6.9 %), 2020 (8.5 %), 2021 (12.3 %) y 2022 (4.9 %).

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.6 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

El Fideicomiso monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno. Generalmente, el Fideicomiso tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales; esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

El riesgo de liquidez del Fideicomiso es administrado diariamente por el comité de inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

La liquidez esperada del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir resultados de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al Fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Si bien, el prospecto del Fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y en caso no deben superar los siguientes indicadores financieros:

- ◆ Deuda total/EBITDA <3x
- ◆ Cobertura servicio de deuda EBITDA >=1.5x

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, son como sigue:

	Importe en libros	Flujos de efectivo contractuales	6 meses o menos	6-12 meses	1-2 años	2-5 años	Más de 5 años
2022							
Cuentas por pagar - ente relacionado	429,110	(429,110)	(429,110)	-	-	-	-
Bonos por pagar	<u>252,135,959</u>	<u>(415,375,000)</u>	<u>(11,812,500)</u>	<u>(11,812,500)</u>	<u>(23,625,000)</u>	<u>(70,875,000)</u>	<u>(297,250,000)</u>
	<u>252,565,069</u>	<u>(415,804,110)</u>	<u>(12,241,610)</u>	<u>(11,812,500)</u>	<u>(23,625,000)</u>	<u>(70,875,000)</u>	<u>(297,250,000)</u>
2021							
Cuentas por pagar - ente relacionado	462,686	(462,686)	(462,686)	-	-	-	-
Bonos por pagar	<u>250,000,000</u>	<u>(424,125,000)</u>	<u>(12,437,500)</u>	<u>(12,437,500)</u>	<u>(24,875,000)</u>	<u>(74,625,000)</u>	<u>(299,750,000)</u>
	<u>250,462,686</u>	<u>(424,587,686)</u>	<u>(12,900,186)</u>	<u>(12,437,500)</u>	<u>(24,875,000)</u>	<u>(74,625,000)</u>	<u>(299,750,000)</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.7 Riesgo de mercado

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos de Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que este posea. El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

El riesgo de mercado del Fideicomiso es administrado diariamente por el comité de inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

Exposición al riesgo cambiario

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2022		2021	
	\$	RD\$	\$	RD\$
Efectivo	347	19,426	581,047	33,201,026
Depósitos recibidos de clientes	(493,146)	(27,607,250)	(493,146)	(28,179,004)
Otros pasivos	<u>(23,303)</u>	<u>(1,304,546)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Exposición en los estados de situación financiera	<u>(516,102)</u>	<u>(28,892,371)</u>	<u>87,901</u>	<u>5,022,022</u>

Las tasas de cambio del (RD\$) con relación al dólar estadounidense (\$) utilizadas por el Fideicomiso, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2022	2021	2022	2021
Equivalentes en RD\$	<u>55.9819</u>	<u>57.1400</u>	<u>56.9394</u>	<u>54.6982</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2022, una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados y en el patrimonio por aproximadamente RD\$2,889,237.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO BONA CAPITAL núm. 03-FP**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

17.8 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado.

El Fideicomiso contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambio en resultados, por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación ajustaría el resultado. A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Instrumentos de tasa fija		
Activos financieros	58,174,680	90,374,700
Pasivos financieros	<u>(250,000,000)</u>	<u>(250,000,000)</u>
	<u>(191,825,320)</u>	<u>(159,625,300)</u>

18 Hechos posteriores al cierre

18.1 Dividendos pagados

En fechas 17 de enero de 2023, 10 de febrero de 2023 y 9 de marzo de 2023, el Fideicomiso declaró pago de dividendos en efectivo por un monto de RD\$19,388,889 (RD\$43.45 por valor), RD\$18,833,333 (RD\$42.20 por valor) y RD\$19,388,889 (RD\$43.45 por valor), respectivamente.