

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados Financieros

31 de diciembre 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Dominicana
Acrópolis Center, Suite 1500
Ave. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161
Telefax (809) 566-3468
Internet www.kpmg.com.do

RNC 1-01025913

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Tenedores
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario
Málaga No. 01-FP:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No.01-FP (el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP al 31 de diciembre de 2016, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas 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 (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana 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 esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

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

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de 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, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios tomen con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de desviaciones materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.

(Continúa)

- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 pudieran ocasionar 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 la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera 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 significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



15 de abril de 2017

Santo Domingo,
República Dominicana

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos circulantes:			
Efectivo	8, 16	286,025	368,057
Cuentas por cobrar	16	52,233	270
Gastos pagados por anticipado	11	<u>23,684</u>	<u>23,438</u>
Total activos circulantes		361,942	391,765
Alquileres diferidos	10	47,791	82,152
Propiedades de inversión	10, 17	<u>8,300,000</u>	<u>8,187,000</u>
		<u>8,709,733</u>	<u>8,660,917</u>

Las notas en las páginas 1 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos circulantes:			
Avances recibidos de clientes	10	-	43,394
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	12	<u>56,745</u>	<u>53,233</u>
Total pasivos circulantes		56,745	96,627
Pasivos no circulantes - depósitos recibidos de clientes			
	10	<u>117,551</u>	<u>137,050</u>
Total pasivos		<u>174,296</u>	<u>233,677</u>
Patrimonio de los accionistas:			
	13, 16, 17		
Aportaciones de los fideicomitentes		8,000,000	8,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria		187,000	187,000
Beneficios acumulados		<u>348,437</u>	<u>240,240</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>8,535,437</u>	<u>8,427,240</u>
		<u>8,709,733</u>	<u>8,660,917</u>

Las notas en las páginas 1 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados de Resultados

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos facturados		788,614	251,497
Arrendamientos no facturados		47,791	82,152
	10	836,405	333,649
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	113,000	-
Otros		1,016	44
Total ingresos operacionales		950,421	333,693
Gastos operacionales:			
Mantenimiento y reparaciones		28,817	15,797
Otros gastos operacionales	9, 15	200,767	77,519
Total gastos operacionales		229,584	93,316
Beneficio bruto en operaciones		720,837	240,377
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados		551	66
Diferencia en cambio de moneda extranjera	16.2.3	(1,830)	(203)
Total ingresos (costos) financieros, neto		(1,279)	(137)
Beneficio, neto	14	719,558	240,240
Ganancia por acción - acciones ordinarias	14	89.94	30.03

Las notas en las páginas 1 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados de Cambios en el Patrimonio

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Aportaciones de los fideicomitentes</u>	<u>Prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 1ro. de septiembre de 2015		-	-	-	-
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	240,240	240,240
Transacciones con los propietarios del Fideicomiso - contribuciones y distribuciones:					
Aporte de propiedades de inversión por el fideicomitente original	13, 16, 17	8,187,000	-	-	8,187,000
Emisiones de cuotas de participación fiduciaria	13	8,000,000	187,000	-	8,187,000
Repago a los aportantes del fideicomitente original	13	<u>(8,187,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,187,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2015		8,000,000	187,000	240,240	8,427,240
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	719,558	719,558
Transacciones con los propietarios del Fideicomiso - contribuciones y distribuciones - dividendos pagados	13	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(611,361)</u>	<u>(611,361)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2016		<u>8,000,000</u>	<u>187,000</u>	<u>348,437</u>	<u>8,535,437</u>

Las notas en las páginas 1 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Estados de Flujos de Efectivo

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio, neto		719,558	240,240
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(113,000)	-
Intereses ganados		(551)	(66)
Alquileres diferidos	10	34,361	(82,152)
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(51,963)	(270)
Gastos pagados por anticipado		(246)	(23,438)
Avances recibidos de clientes		(43,394)	43,394
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		3,512	53,233
Depósitos recibidos de clientes		<u>(19,499)</u>	<u>137,050</u>
Efectivo neto generado por las operaciones		528,778	367,991
Intereses cobrados		<u>551</u>	<u>66</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>529,329</u>	<u>368,057</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas de participaciones fiduciarias	13	-	8,187,000
Repago del aporte inicial al fideicomitente original	13	-	(8,187,000)
Dividendos pagados	13	<u>(611,361)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(611,361)</u>	<u>-</u>
(Aumento) disminución en el efectivo		(82,032)	368,057
Efectivo al inicio del año		<u>368,057</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año		<u>286,025</u>	<u>368,057</u>

Las notas en las páginas 1 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

1 Entidad que informa

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP (el Fideicomiso), se constituyó de conformidad con la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana en fecha 6 de julio de 2011 y el Decreto No. 95-12, de fecha 2 de marzo de 2012, que establece el reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11 se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades. El Fideicomiso fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha 3 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el RMVP") bajo el registro No. SIVFOP-001, y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) con el registro No. BV1508-VF0001.

Consortio Málaga, S. A., fue el fideicomitente inicial, con un aporte de tres bienes inmuebles conformados por edificaciones destinadas al alquiler corporativo y comercial, los cuales corresponden a los edificios nombrados Málaga I, II y III. Estos edificios están ubicados en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana y su valor de mercado a la fecha del aporte fue de US\$8,187,000.

El Fiduciario 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 Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso.

El Fideicomiso se constituyó mediante un contrato suscrito entre Consortio Málaga, S. A. y Fiduciaria Popular, S. A., en fecha 18 de mayo de 2015 y sus operaciones iniciaron con efectividad al 1ro. de septiembre de 2015.

Para cumplir con el objeto y fines del Fideicomiso, Consortio Málaga, S. A. transfirió a la Fiduciaria de forma irrevocable, los bienes y derechos sobre los bienes inmobiliarios transferidos, con la finalidad de que estos constituyan el patrimonio Fideicomitado.

Con la constitución del Fideicomiso se realizaron ocho emisiones de cuotas de participación por un monto total US\$8,187,000, las cuales están garantizadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes.

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 antes la BVRD.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

1 Entidad que informa (continuación)

La Fiduciaria es el administrador del patrimonio Fideicomitado y la Asamblea de Tenedores ha designado a Consorcio Málaga, S. A. como administrador de los activos del Fideicomiso, por lo cual Consorcio Málaga, S. A. devenga una comisión.

El vencimiento de las cuotas de participación fiduciaria está previsto en 10 años, a partir de la primera emisión generada en fecha 9 de octubre de 2015 y no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los activos inmobiliarios del Fideicomiso, que iniciaría a partir del período de liquidación, que inicia en el octavo año de vigencia del Fideicomiso.

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 y todas las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los tenedores.

En cumplimiento con el Artículo 47 de la Ley 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 Bases de contabilidad

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La emisión final de los estados financieros fue autorizada por la gerencia de Fiduciaria Popular, S. A., en su calidad de administradora del patrimonio del Fideicomiso, en fecha 15 de abril de 2017. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Tenedores.

Las principales políticas contables se describen en la nota 6.

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

4 Uso de juicios y estimaciones

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisarán regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen prospectivamente.

4.1 Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, se describen en la nota 10; propiedad de inversión: clasificación de los arrendamientos.

4.2 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2017, se incluye en la nota 10, propiedad de inversión: principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonable de las propiedades de inversión.

4.3 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La gerencia general y financiera de la Fiduciaria tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable, dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

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

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse 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 sobre el que se informa en el que ocurrió el cambio.

En las notas detalladas a continuación se presentan informaciones adicionales sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

Nota 10: propiedad de inversión

Nota 16: instrumentos financieros

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, las cuales están registradas a su valor razonable.

6 Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad establecidas más adelante, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda local se convierten a dólares estadounidenses (US\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de los estados financieros. Los ingresos o gastos se convierten a dólares estadounidenses (US\$), usando la tasa vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos se presentan como diferencia cambiaria formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente, al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. 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 incurrén.

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 permanente 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.

6.3 Activos y pasivos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas

El Fideicomiso reconoce inicialmente los préstamos y otras partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción.

El Fideicomiso da de baja en cuentas a un activo financiero, cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o cuando transfiere los derechos de recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en los activos financieros transferidos, que sea creada o retenida por el Fideicomiso, se reconoce como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en los estados de situación financiera solo cuando el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.3 Activos y pasivos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas (continuación)

6.3.1 Activos financieros no derivados - medición

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Un activo financiero es clasificado al valor razonable con cambios en los resultados si está clasificado como mantenido para negociación o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los costos de transacciones directamente atribuibles se reconocen en resultados cuando se incurren. Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y los cambios correspondientes, incluyendo intereses y dividendos ganados, son reconocidos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Estos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos financieros disponibles para la venta

Estos activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más cualquier costo directamente atribuible a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial, estos se reconocen al valor razonable y los cambios correspondientes, que no sean pérdidas por deterioro y diferencias en moneda extranjera de instrumentos de deudas, se reconocen en otros resultados integrales y se presentan dentro del patrimonio en la reserva de valor razonable. Cuando estos activos son dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales es transferida a los resultados.

Préstamos y partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

6.3.2 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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no mantiene pasivos financieros no derivados que califiquen para ser reconocidos bajo esta categoría.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.4 Capital social

6.4.1 Cuotas de participación fiduciaria

Las cuotas de participación fiduciaria son clasificadas como patrimonio y las primas pagadas por los aportes sobre el valor nominal son reconocidas en los estados de patrimonio como prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria.

6.4.2 Distribución de rendimientos

El Fideicomiso paga rendimientos de manera trimestral a partir de la fecha de la primera emisión. El rendimiento de cada cuota de participación es calculada 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.

6.5 Reconocimiento de ingresos

6.5.1 Arrendamientos de propiedades de inversión

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en sus respectivos contratos, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivo, hasta su devengamiento. Los incentivos por arrendamientos otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo del mismo.

El efectivo recibido como depósitos de alquileres es reconocido como pasivo hasta que este sea devuelto a los clientes.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes, se reconocen inicialmente como pasivos y posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

6.6 Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por los intereses ganados sobre efectivo en cuentas de ahorro. Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera 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.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.7 Deterioro****6.7.1 Activos financieros no derivados**

Los activos financieros no clasificados a valor razonable con cambios en resultados son evaluados en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor. La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye; mora o incumplimiento por parte de un deudor; reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que no consideraría en otras circunstancias; indicios de que un deudor o emisor se declarará en bancarrota; cambios adversos en el estado de pago de prestatarios; desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Activos financieros medidos a costo amortizado

El Fideicomiso considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos, individualmente significativos, son evaluados por deterioro. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero aún no identificado. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro en forma colectiva agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso usa información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida y hace un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento.

Las pérdidas se reconocen en los resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Fideicomiso considera que no existen probabilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados se dan de baja en cuentas. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y el descenso puede ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro, previamente reconocida, se reversa y el efecto se reconoce en los resultados.

6.8 Provisiones a corto plazo

Una provisión se reconoce, si como resultado de un suceso pasado el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para cancelarla.

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2016 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Fideicomiso no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros. A continuación, un resumen de aquellas normas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso:

7.1 NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

En julio de 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la versión final de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan el 1ro. de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

El Fideicomiso no ha evaluado el posible impacto sobre estos estados financieros que pueda resultar de la aplicación de la NIIF 9.

7.2 NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes*

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar por cuánto y cuándo se reconoce un ingreso. Reemplaza las guías para el reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIF13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF15 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1ro. de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

El Fideicomiso no ha evaluado el posible impacto sobre estos estados financieros que pueda resultar de la aplicación de la NIIF 15.

7.3 NIIF 16 *Arrendamientos*

La NIIF 16 introduce un modelo contable único para los arrendatarios dentro de los estados de situación financiera. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Hay exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de poco valor. La contabilidad del arrendador se mantiene similar a la norma actual: los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas (continuación)

7.3 NIIF 16 Arrendamientos (continuación)

La NIIF 16 sustituye la guía actual de arrendamientos, incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, SIC 15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de Arrendamiento*.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1ro. de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes*.

El Fideicomiso no ha evaluado el impacto potencial sobre estos estados financieros originados por la aplicación de la NIIF 16.

7.4 Otras enmiendas

Las siguientes nuevas normas y enmiendas a normas se espera que no tengan impactos significativos en los estados financieros del Fideicomiso:

- ♦ *Iniciativa de Revelación* (enmiendas a la NIC 7).
- ♦ *Reconocimiento de Impuestos Diferidos Activos por Pérdidas no Realizadas* (enmiendas a la NIC 12).
- ♦ *Clasificación y Medición de las Transacciones de Pagos Basados en Acciones* (enmiendas a la NIIF 2).
- ♦ *Ventas y Contribuciones de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Negocios Conjuntos* (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).

El Fideicomiso no ha evaluado el posible impacto de estas normas y enmiendas sobre estos estados financieros.

8 Efectivo

Un detalle del efectivo al 31 de diciembre 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas corrientes	175,143	37,676
Cuenta de ahorros	<u>110,882</u>	<u>330,381</u>
	<u><u>286,025</u></u>	<u><u>368,057</u></u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

Un resumen de los saldos y transacciones mantenidos por el Fideicomiso con entes relacionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

Transacciones:

	<u>Honorarios de administración (i)</u>	<u>Gastos por servicios fiduciarios (ii)</u>	<u>Aportes de bienes inmuebles recibidos (iii)</u>
2016			
Consortio Málaga, S. A.	76,731	-	-
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>38,558</u>	<u>-</u>
	<u>76,731</u>	<u>38,558</u>	<u>-</u>
2015			
Consortio Málaga, S. A.	26,433	-	8,187,000
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>12,485</u>	<u>-</u>
	<u>26,433</u>	<u>12,485</u>	<u>8,187,000</u>

- (i) Corresponde a honorarios pagados a Consortio Málaga, S. A. por concepto de servicios de administración de los activos fideicomitidos por un monto fijo mensual de US\$6,500, establecido según contrato de administración de los edificios, en fecha 20 de agosto de 2015. Estos montos están registrados como parte de los otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan y los valores pagados por este concepto serán revisados anualmente, según lo consideren la Fiduciaria y el administrador. Inicialmente, este contrato tiene una duración de cinco años.
- (ii) Corresponde a la comisión de administración fiduciaria que le paga el Fideicomiso a Fiduciaria Popular, S. A., la cual es calculada sobre la base del 0.45 % del patrimonio neto del Fideicomiso. Estos gastos por servicios fiduciarios se encuentran registrados como parte de los otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.
- (iii) Corresponde al aporte inicial de tres bienes inmuebles recibidos por el Fideicomiso del ente relacionado Consortio Málaga, S. A.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las entidades relacionadas a la Fiduciaria y al aportante original, mantienen participación en el patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con el siguiente detalle:

	2016		2015	
	<u>Monto</u>	<u>% del patrimonio</u>	<u>Monto</u>	<u>% del patrimonio</u>
Consorcio Málaga, S. A.	2,000,000	25.00	2,000,000	25.00
Inversiones Popular, S. A.	3,000	0.04	2,101,000	26.26
Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple	215,000	2.69	215,000	2.69
Popular Bank, Ltd. Inc.	<u>763,000</u>	<u>9.54</u>	<u>763,000</u>	<u>9.54</u>
	<u>2,981,000</u>	<u>37.26</u>	<u>5,079,000</u>	<u>63.49</u>

10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en tres edificios comerciales y sus instalaciones accesorias ubicados en el ensanche Piantini de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. Al 31 de diciembre 2016 y 2015, todos los locales comerciales que conforman los edificios se encuentran arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

Un detalle de los inmuebles que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificio Málaga I	3,268,225	2,997,409
Edificio Málaga II	2,558,127	2,890,210
Edificio Málaga III	<u>2,473,648</u>	<u>2,299,381</u>
	<u>8,300,000</u>	<u>8,187,000</u>

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado en el mes de diciembre de 2016 y 2015, por un perito externo independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión es de US\$ 8,300,000 y US\$ 8,187,000, respectivamente, y se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Conciliación del importe en libros

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2016 y al 1ro. de septiembre de 2015	8,187,000	-
Adquisiciones	-	8,187,000
Cambio en el valor razonable	<u>113,000</u>	<u>-</u>
	<u>8,300,000</u>	<u>8,187,000</u>

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 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<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>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valorización 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), la calidad crediticia del arrendamiento y los plazos del arrendamiento.	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Incremento anual de la renta en 5.69 %. ♦ Gastos administrativos y mantenimiento de 5 %. ♦ Tasa de desocupación de 7.5 %. ♦ Tasa de capitalización de 10 %. ♦ Tasa de descuento de 14 %. 	<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).

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

Las propiedades de inversión están divididas en 10 locales comerciales, los cuales están arrendados bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos, es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por un período que oscila entre 3 y 10 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos, comparados con el índice de precios al consumidor de los Estados Unidos de América, el que sea mayor.
- ◆ Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación con un período de antelación que oscila entre 90 y 120 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad de dos cuotas de alquiler.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes que sigan al vencimiento de cada mes calendario.

Durante el año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$836,405 y US\$333,649, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos bajo los términos de estos, a partir del 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

A un año	880,348
De uno hasta cinco años	<u>1,492,659</u>
	<u><u>2,373,007</u></u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$47,791 y US\$82,152, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en los estados de situación financiera que se acompañan.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

Avances recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2015, los avances recibidos de clientes corresponden a pagos recibidos de clientes por anticipado por monto de US\$43,394, por concepto de alquiler, los cuales serán compensados mensualmente con los servicios de alquileres brindados, según los términos de los contratos de arrendamientos.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, los depósitos recibidos de clientes corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por monto de US\$117,551 y US\$137,050, respectivamente, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

11 Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el gasto pagado por anticipado por US\$23,684 y US\$23,438, respectivamente, corresponde a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

12 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales	21,423	24,415
Retenciones de impuestos sobre la renta	2,534	2,346
ITBIS por pagar	11,352	7,723
Seguros a la propiedad por pagar	11,800	11,917
Otros gastos y pasivos acumulados por pagar	<u>9,636</u>	<u>6,832</u>
	<u>56,745</u>	<u>53,233</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

13 Patrimonio de los accionistas

Aportaciones de los fideicomitentes

En fecha 18 de mayo de 2015, se firmó un contrato entre Fiduciaria Popular, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., según el cual Consorcio Málaga, S. A. transfirió activos inmobiliarios y el derecho de propiedad sobre los mismos al Fideicomiso por valor de US\$8,187,000. Esta transferencia fue efectiva el 1ro. de septiembre de 2015, con el inicio de las operaciones del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso realizó emisiones de 8,000 cuotas de participaciones fiduciarias con valores de US\$1,000 cada una, para un total de US\$8,000,000; en la emisión de estas cuotas se obtuvo una prima de US\$187,000. Con estas emisiones, se recompraron los derechos iniciales que había adquirido de Consorcio Málaga, S. A. sobre el patrimonio del Fideicomiso a través del aporte inicial de los activos inmobiliarios.

En cumplimiento con la política sobre pago de dividendos establecida en el prospecto de emisión de cuotas de participación patrimonial durante el año terminado el 31 de diciembre 2016, el Fideicomiso realizó pagos de dividendos en efectivo por US\$611,361.

14 Ganancias por acción (cuotas de participaciones fiduciarias)

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015, son atribuibles, en su totalidad, a los accionistas ordinarios del Fideicomiso, en virtud de que no existen acciones preferentes. Igualmente, las cuotas de participaciones fiduciarias no están siendo ponderadas en virtud de que todas fueron emitidas en un período de tiempo corto.

Un detalle del cálculo de las ganancias por acción por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficio neto del período	719,558	240,240
Cuotas de participaciones fiduciarias	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Ganancia por acción (cuota de participación)	<u>89.94</u>	<u>30.03</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

15 Otros gastos operacionales

Un detalle de los otros gastos operacionales incurridos, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones por administración (nota 9)	76,731	26,433
Honorarios profesionales	46,036	23,082
Comisiones fiduciarias (nota 9)	38,558	12,485
Seguros	35,005	12,015
Comisiones por servicios bursátiles	3,377	2,738
Otros	<u>1,060</u>	<u>766</u>
	<u>200,767</u>	<u>77,519</u>

16 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros

A continuación se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Préstamos y partidas por cobrar</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Préstamos y partidas por cobrar</u>	<u>Valor de mercado</u>
Activos financieros:				
Efectivo	286,025	286,025	368,057	368,057
Cuentas por cobrar	<u>52,233</u>	<u>52,233</u>	<u>270</u>	<u>270</u>
	<u>338,258</u>	<u>338,258</u>	<u>368,327</u>	<u>368,327</u>

El valor razonable del efectivo y las cuentas por cobrar se determinaron en base a la aproximación de su valor en libros debido al vencimiento a corto plazo de estos instrumentos.

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

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de Mercado.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

16 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros (continuación)

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

Marco de administración de riesgo

Fiduciaria Popular, S. A. es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Fideicomiso. Fiduciaria Popular, S. A. monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Fideicomiso y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por el Fideicomiso.

16.2 Administración del riesgo financiero (continuación)

16.2.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un arrendatario o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar originadas por los arrendamientos.

Arrendamientos por cobrar y otras cuentas por cobrar

El riesgo de crédito al que el Fideicomiso está expuesto está influenciado principalmente por las características individuales de cada arrendatario.

El administrador del Fideicomiso ha establecido una política de crédito según la cual cada arrendatario nuevo es analizado individualmente para verificar sus referencias crediticias antes de ofrecer los términos y condiciones estándares de pago del alquiler. Las revisiones del administrador incluyen un análisis de la situación financiera cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias.

Los alquileres se facturan al inicio de cada mes y se requiere depósitos de alquiler por cada contrato con lo cual se mitiga el riesgo de irrecuperabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

16 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Administración del riesgo financiero (continuación)

16.2.1 Riesgo de crédito (continuación)

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	286,025	368,057
Cuentas por cobrar	<u>52,233</u>	<u>270</u>
	<u>338,258</u>	<u>368,327</u>

16.2.2 Riesgo de liquidez

El 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, en la medida de lo posible, mantener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fideicomiso.

Generalmente, el Fideicomiso estima que 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.

16.2.3 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 del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que esta posea.

El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo del mercado dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

16 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Administración del riesgo financiero (continuación)

16.2.3 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario en los arrendamientos y compras que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el peso dominicano (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda, como son el efectivo, sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario.

Exposición al riesgo cambiario

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2016		2015	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
Activo - efectivo	<u>175,143</u>	<u>8,163,769</u>	<u>37,676</u>	<u>1,713,094</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la tasa de cambio utilizada para convertir los saldos en pesos dominicanos a dólares estadounidenses fue de RD\$46.61 y RD\$45.47, respectivamente, con una tasa promedio utilizada de RD\$45.99 y RD\$45.33, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

Una fluctuación de 10 % del peso dominicano frente al dólar estadounidense afectaría los resultados y el patrimonio del Fideicomiso en aproximadamente US\$17,500. Este análisis se basa en una variación en la tasa de cambio de moneda extranjera que el Fideicomiso considera como razonablemente posible al término del período sobre el que se debe informar. Este análisis supone que todas las otras variables se mantienen constantes.

16.3 Administración de capital

El capital del Fideicomiso está compuesto por las aportaciones de los fideicomitentes, prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria y los beneficios acumulados. La política del administrador del Fideicomiso es mantener una base de capital sólida a fin de mantener a los inversionistas, acreedores y la confianza del mercado. El administrador del Fideicomiso supervisa el rendimiento del capital, que se define como el resultado de actividades de explotación dividido por el patrimonio neto total. El administrador del Fideicomiso también monitorea el nivel de dividendos a los accionistas.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP**

Notas a los Estados Financieros

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Transacciones no monetarias

Un detalle de las transacciones no monetarias realizadas por el Fideicomiso durante el año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propiedades de inversión	113,000	8,187,000
Aportes de los fideicomitentes	-	8,187,000
Otros ingresos-incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>113,000</u>	<u>-</u>