

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

Estados Financieros

31 de diciembre 2015

(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](http://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:

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 2015 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha y las notas, las cuales comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración por 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 y 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.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)

*Opinión*

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 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Asunto de Énfasis*

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención al contenido de la nota 9 a los estados financieros, en la cual se indica que el Fideicomiso mantiene saldos y realiza transacciones importantes con entes relacionados.

  
15 de abril de 2016

Santo Domingo,  
República Dominicana

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015

Activos

Activos circulantes:		
Efectivo (notas 8 y 16)	US\$	368,057
Cuentas por cobrar (nota 16)		270
Gastos pagados por adelantado (nota 11)		<u>23,438</u>
Total activos circulantes		391,765
Alquileres diferidos (nota 10)		82,152
Propiedades de inversión (notas 10 y 17)		<u>8,187,000</u>
	US\$	<u><b>8,660,917</b></u>

Pasivos y Patrimonio

Pasivos circulantes:		
Avances recibidos de clientes (nota 10)	US\$	43,394
Acumulaciones por pagar y otros pasivos (nota 12)		<u>53,233</u>
Total pasivos circulantes		96,627
Pasivos no circulantes ( nota 10) - depósitos recibidos de clientes		<u>137,050</u>
Total pasivos		<u>233,677</u>
Patrimonio de los accionistas (notas 13,17 y 18):		
Aportaciones de los fideicomitentes		8,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria		187,000
Beneficios acumulados		<u>240,240</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>8,427,240</u>
	US\$	<u><b>8,660,917</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Resultados

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015

Ingresos operacionales (nota 10):			
Arrendamientos facturados	US\$	251,497	
Arrendamientos no facturados		<u>82,152</u>	
		333,649	
Otros		<u>44</u>	
Total ingresos operacionales			333,693
Gastos operacionales:			
Mantenimientos y reparaciones (nota 10)		15,797	
Otros gastos operacionales (nota 15)		<u>77,519</u>	
Total gastos operacionales			<u>93,316</u>
Beneficio bruto en operaciones			<u>240,377</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados		66	
Diferencia en cambio de moneda extranjera		<u>(203)</u>	
Total ingresos (costos) financieros, neto			<u>(137)</u>
Beneficio, neto			<b>US\$ <u>240,240</u></b>
Ganancia por acción - acciones ordinarias (nota 14)			<b>US\$ <u>30.03</u></b>

Las notas en las páginas 1 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015

	Aportaciones de los <u>Fideicomitentes</u>	Prima en Emisión de Cuotas de Participación <u>Fiduciaria</u>	Beneficios <u>Acumulados</u>	Patrimonio de los <u>Accionistas</u>
Saldos al 1ro. de septiembre de 2015	US\$ -	-	-	-
Resultado integral del año - beneficio neto	-	-	240,240	240,240
Transacciones con los propietarios de la Compañía - contribuciones y distribuciones (notas 13 y 18):				
Aporte de propiedades de inversión por el fideicomitente original	8,187,000	-	-	8,187,000
Emisiones de cuotas de participación fiduciaria	8,000,000	187,000	-	8,187,000
Repago a los aportantes del fideicomitente original	<u>(8,187,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,187,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2015	US\$ <u><b>8,000,000</b></u>	<u><b>187,000</b></u>	<u><b>240,240</b></u>	<u><b>8,427,240</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015

Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Beneficio, neto		240,240
Ajustes por:		
Intereses ganados	US\$	(66)
Alquileres diferidos		(82,152)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(270)
Gastos pagados por adelantado		(23,438)
Avances recibidos de clientes		43,394
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		53,233
Depósitos recibidos de clientes		<u>137,050</u>
Efectivo neto generado por las operaciones		367,991
Intereses cobrados		<u>66</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>368,057</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Emisión de cuotas de participaciones fiduciarias		8,187,000
Repago del aporte inicial al fideicomitente original		<u>(8,187,000)</u>
Efectivo neto por las actividades de financiamiento		<u>-</u>
Aumento neto en el efectivo y efectivo al final del período	US\$	<u><u>368,057</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 18 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 2015 y período de cuatro meses terminado a esa fecha

### **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 de 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 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

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. devengará una comisión de US\$6,500 mensuales.

El vencimiento de las cuotas de participación fiduciaria está previsto en 10 años a partir de la primera emisión generada la cual fue 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, el cual inicia en el 8vo. 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 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 2016. 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 americanos (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

#### **4 Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con 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 son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

##### *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.

##### *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 2016, se incluye en la nota 10, propiedad de inversión: principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonable de las propiedades de inversión.

##### *Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la 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.
- 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).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 durante 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 el período presentado 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 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 ganancias (pérdidas) en cambio de moneda extranjera formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en el estado de resultados que se acompaña. La tasa de cambio del US\$ con relación al peso dominicano (RD\$) al 31 de diciembre 2015 es de RD\$ 45.46 por cada US\$1.00.

### **6.2 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son medidas 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 incurren.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado 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 que den permanente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas 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 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 el estado 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.

##### **6.3.1 Activos financieros no derivados - medición**

###### ***Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Un activo financiero es clasificado al valor razonable con cambios en 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.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros

#### *Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento*

Estos activos son reconocidos 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 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 son reconocidos 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 2015, el Fideicomiso no mantiene pasivos financieros no derivados que califiquen para ser reconocidos bajo esta categoría.

## **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 el estado 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

**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 arrendamiento 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 el mismo sea devuelto a los clientes.

Los alquileres pagados por anticipados por los clientes, son reconocidos 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 ahorros. Los ingresos por intereses son reconocidos 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.

**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.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados 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 no identificado aún. 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 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 resultados.

#### **6.8 Provisiones a corto plazo**

Una provisión es reconocida 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.

#### **7 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2015 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros separados. A continuación aquellas normas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso. El Fideicomiso no planea adoptar estas normas anticipadamente.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Norma nueva o enmendada	Resumen de requerimientos	Posible impacto sobre los estados financieros
NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i>	La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías existentes en la NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i> . La NIIF 9 incluye guías revisadas sobre la clasificación y medición de instrumentos financieros, un nuevo modelo de pérdidas esperadas por créditos para el cálculo del deterioro sobre activos financieros y nuevos requerimientos generados para la contabilidad de cobertura. También conserva las guías sobre reconocimiento y baja en cuentas de instrumentos financieros procedentes de la NIC 39. Esta norma es efectiva para períodos de reporte anuales que inicien en o después del 1ro. de enero de 2018. La adopción anticipada es permitida.	El Fideicomiso no ha evaluado el impacto potencial que pueda resultar sobre estos estados financieros de la aplicación de la NIIF 9.
NIIF 16 Arrendamientos	La NIIF 16, cambia el tratamiento contable de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario de forma notable. Esta NIIF elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.  NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1ro. de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida.	El Fideicomiso no ha evaluado el impacto potencial sobre estos estados financieros originados por la aplicación de la NIIF 16.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

- ◆ NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- ◆ NIIF 15 Reconocimiento de ingresos (nueva NIIF 15)
- ◆ Contabilización de adquisición de intereses en operaciones conjuntas (enmienda a la NIIF 11)
- ◆ Aclaratoria de métodos aceptables de depreciación y amortización (enmienda a la NIC 16 y la NIC 38)
- ◆ Planes de beneficios definidos: contribuciones de los empleados (enmienda a la NIC 19)
- ◆ El método de la participación en estados financieros separados (enmienda a la NIC 27)
- ◆ Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014 - varias normas
- ◆ Entidades de inversión: aplicando las excepciones en la consolidación (enmiendas a la NIIF 10, 12 y NIC 28)
- ◆ Iniciativa de revelación (enmiendas a la NIC 1)
- ◆ Venta o contribución de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28)
- ◆ Agricultura: plantas productoras (enmiendas a la NIC 16 y 41)

El Fideicomiso no ha evaluado el posible impacto de esas enmiendas sobre estos estados financieros.

## 8 Efectivo

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

Cuentas corrientes	US\$	37,676
Cuenta de ahorros (i)		<u>330,381</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>368,057</u></b>

(i) Estos depósitos generan intereses del 0.25 % sobre la base del balance promedio diario.

## 9 Saldos y transacciones con entes relacionados

A continuación se presenta un detalle de los saldos y transacciones con entes relacionados al 31 de diciembre de 2015 y por el período de cuatro meses terminado a esa fecha:

### Saldos:

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo por pagar a ente relacionado está compuesto de honorarios por pagar por US\$9,477 a favor de Fiduciaria Popular, S. A. Este pasivo se originó por 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Transacciones:

		<u>Honorarios de Administración (i)</u>	<u>Servicios Fiduciarios</u>	<u>Aportes de Bienes Inmuebles</u>
Consortio Málaga, S. A.	US\$	26,000	-	8,187,000
Fiduciaria Popular, S. A.		<u>-</u>	<u>12,485</u>	<u>-</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>26,000</u></b>	<b><u>12,485</u></b>	<b><u>8,187,000</u></b>

- (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, de fecha 20 de agosto de 2015. Este monto será revisado anualmente según lo consideren la Fiduciaria y el administrador. Inicialmente este contrato tendrá una duración de cinco años.

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

<u>Descripción</u>		<u>Monto</u>	<u>% del Capital</u>
Consortio Málaga, S. A.	US\$	2,000,000	25.00
Inversiones Popular, S. A.		2,101,000	26.26
Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple		215,000	2.69
Popular Bank, Ltd. Inc.		<u>763,000</u>	<u>9.54</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>5,079,000</u></b>	<b><u>63.49</u></b>

## 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 2015, todos los locales comerciales que conforman los edificios se encuentran todos arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

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

<u>Descripción</u>		<u>Monto</u>
Edificio Málaga I	US\$	2,997,409
Edificio Málaga II		2,890,210
Edificio Málaga III		<u>2,299,381</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>8,187,000</u></b>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2015, el saldo de la propiedad de inversión es de US\$8,187,000. Durante el período de cuatro meses terminado a esa fecha, las propiedades de inversión no presentan movimiento.

***Medición de los valores razonables***

*i. Jerarquía del valor razonable*

El valor razonable de las propiedades es de inversión y fue determinado en el mes de diciembre de 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión de US\$ 8,187,000 y se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de 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 3 de las propiedades de inversión así, como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de Valoración</u>	<u>Variables no Observables Significativas</u>	<u>Variables no Observables Clave y Medición del Valor Razonable</u>
<p><u><i>Enfoque de valor de mercado para los terrenos:</i></u> El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Entre otros factores consideran la calidad del terreno o edificio y su ubicación (primaria vs secundaria), el área, situación legal, calidad del entorno y áreas circundantes, entre otros.</p>	<p>Factores de ajustes utilizados para ajustar los datos que provinieron de datos de mercado observable (es decir, similares) en localizaciones similares.</p>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aumentara (disminuyera) el valor de los terrenos comparables</li> <li>◆ Hay cambios en la infraestructura de la zona (mejora de servicios, pavimentación, red eléctrica, acueductos y red vial, entre otros)</li> <li>◆ Cambio en la densidad poblacional de la zona</li> <li>◆ Cambio de la actividad económica</li> <li>◆ Aumentaran (disminuyeran) los costos de construcción</li> <li>◆ Cambiara el uso dado a los inmuebles arrendados</li> </ul>
<p><u><i>Enfoque del costo de reposición para las edificaciones e instalaciones:</i></u> El enfoque del costo de reposición considera el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos de estructuras o edificios similares que son ajustados por el tiempo o diferencias físicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Depreciación física curable</li> <li>◆ Depreciación física incurable</li> <li>◆ Depreciación funcional operativa</li> </ul>	

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión están divididas en diez (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 período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$333,649, los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultados que se acompaña.

Los pagos futuros mínimos de los arrendamientos operativos bajo los términos de estos, a partir del 31 de diciembre de 2015, es como sigue:

Menos de un año	US\$ 860,319
Entre uno y cinco años	<u>2,285,153</u>
	<b>US\$ <u>3,145,472</u></b>

***Alquileres diferidos***

Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$82,152, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera que se acompaña.

***Avances recibidos de clientes***

Al 31 de diciembre de 2015, los alquileres cobrados por adelantado corresponden a pagos recibidos por anticipado de clientes 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

*Depósitos recibidos de clientes*

Al 31 de diciembre 2015, los depósitos recibidos corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por monto de US\$137,050, 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 fecha de entrega estimada de los locales.

**11 Gastos pagados por anticipado**

Al 31 de diciembre de 2015, el gasto pagado por anticipado por US\$23,438 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 2015, es como sigue:

Honorarios profesionales	US\$	24,415
Retenciones de impuestos sobre la renta		2,346
ITBIS por pagar		7,723
Seguros a la propiedad por pagar		11,917
Otros gastos y pasivos acumulados por pagar		<u>6,832</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>53,233</u></b>

**13 Patrimonio de los accionistas**

**Aportaciones de los fideicomitentes**

En fecha 18 de mayo del año 2015, se firmó un contrato entre Fiduciaria Popular, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., según el cual el 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.

Durante el período de cuatro meses terminado el 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 Consorcio Málaga, S. A. sobre el patrimonio del Fideicomiso, a través del aporte inicial de los activos inmobiliarios.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

**14 Ganancias por acción (cuotas de participaciones fiduciarias)**

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 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 período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015, es como sigue:

Beneficio neto del período	US\$ 240,240
Cuotas de participaciones fiduciarias	<u>8,000</u>
Ganancia por acción (cuota de participación)	US\$ <u><u>30.03</u></u>

**15 Otros gastos operacionales**

Un detalle de los otros gastos operacionales incurridos, los cuales se presentan como tal, en el estado de resultados durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2015, es como sigue:

Comisiones por administración	US\$ 26,433
Honorarios profesionales	23,082
Comisiones fiduciarias	12,485
Seguros	12,015
Comisiones por servicios bursátiles	2,738
Otros	<u>766</u>
	US\$ <u><u>77,519</u></u>

**16 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos**

**16.1 Administración del 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

*Marco de administración de riesgo*

Fiduciaria Popular, S.A. es responsable por 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.

**16.1.1 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 irreuperabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

*Exposición al riesgo de crédito*

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

Efectivo	US\$ 368,057
Cuentas por cobrar	<u>270</u>
	<b>US\$ <u>368,327</u></b>

**16.1.2 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

### 16.1.3 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.

#### 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 2015 el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>
Activo - efectivo	<u>37,676</u>	<u>1,713,094</u>

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

#### Análisis de sensibilidad

Una fluctuación de 10 % del peso dominicano frente al dólar estadounidense afectaría los resultados del Fideicomiso en aproximadamente US\$3,800. 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.

### 16.2 Administración de capital

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

**16.3 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:

	Préstamos y Partidas por <u>Cobrar</u>	Valor de <u>Mercado</u>
Activos financieros:		
Efectivo	US\$ 368,057	368,057
Cuentas por cobrar	<u>270</u>	<u>270</u>
	<b>US\$ <u>368,327</u></b>	<b><u>368,327</u></b>

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.

**17 Transacciones no monetarias**

Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre 2015, el Fideicomiso recibió aportes de propiedades de inversión de Consorcio Málaga, S.A. Esta transacción no generó flujo de efectivo y las cuentas contables afectadas, fueron las siguientes:

Propiedades de inversión	US\$ 8,187,000
Aportes de los fideicomitentes	<u>8,187,000</u>

**18 Eventos Subsecuentes**

En fecha 11 de enero de 2016, Fiduciaria Popular, S. A. en cumplimiento con lo establecido en el prospecto de emisión, según el cual se debe pagar trimestralmente dividendos a los fideicomitentes, pagó dividendos a razón de US\$19.76 por cuota de participación fiduciaria para un total pagado de US\$158,080.