

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

Estados Financieros

31 de diciembre 2017

(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 2017 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 2017, 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. 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.

Asuntos clave de la auditoría

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

(Continúa)

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.2 y 10 a los estados financieros que se acompañan

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, es relevante en los estados financieros a los efectos de calcular las ganancias y/o pérdidas que deben ser reconocidos en el estado de resultados, producto de la variación en su valor razonable. La contabilización de este valor razonable implica el uso de juicios y estimaciones significativas en su determinación.

Como el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes para identificar y evaluar los riesgos significativos de incorrección material, en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y su correspondiente contabilización, consisten básicamente en los siguientes procedimientos:

- ◆ Obtención del cálculo del valor razonable realizado por la Compañía, con la asistencia de un perito tasador independiente y verificación de que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencia.
- ◆ Revisamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas por la Compañía en la determinación del valor razonable.
- ◆ Revisamos que la metodología utilizada por la Compañía en la determinación del valor razonable, sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ◆ Contratamos un perito tasador independiente, el cual recalculó el valor razonable determinado por la Compañía.

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, 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, 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.
- ◆ 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.

(Continúa)

- ◆ 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.

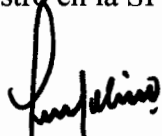
Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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



Registro en la SIV SVAE-001



CPA Luis Olivo
Registro en el ICPARD núm. 9401

2 de mayo de 2018

Santo Domingo,
República Dominicana

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos circulantes:			
Efectivo	8, 16	304,243	286,025
Cuentas por cobrar	16	4,117	52,233
Gastos pagados por anticipado	11	<u>50,948</u>	<u>23,684</u>
Total activos circulantes		359,308	361,942
Alquileres diferidos	10	52,537	47,791
Propiedades de inversión	10, 17	<u>8,500,000</u>	<u>8,300,000</u>
		<u>8,911,845</u>	<u>8,709,733</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 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 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos circulantes - acumulaciones por pagar y otros pasivos	12	42,224	56,745
Pasivos no circulantes - depósitos recibidos de clientes	10	<u>130,550</u>	<u>117,551</u>
Total pasivos		<u>172,774</u>	<u>174,296</u>
Patrimonio de los accionistas:	13, 16		
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>552,071</u>	<u>348,437</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>8,739,071</u>	<u>8,535,437</u>
		<u>8,911,845</u>	<u>8,709,733</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos facturados	10	877,811	788,614
Arrendamientos no facturados	10	<u>4,746</u>	<u>47,791</u>
		<u>882,557</u>	<u>836,405</u>
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	10, 17	200,000	113,000
Otros		<u>7,794</u>	<u>1,016</u>
Total ingresos operacionales		<u>1,090,351</u>	<u>950,421</u>
Gastos operacionales	9, 15	<u>275,606</u>	<u>229,584</u>
Beneficio bruto en operaciones		<u>814,745</u>	<u>720,837</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados		340	551
Diferencia en cambio de moneda extranjera	16	<u>(3,930)</u>	<u>(1,830)</u>
Total costos financieros, neto		<u>(3,590)</u>	<u>(1,279)</u>
Beneficio neto	14	<u>811,155</u>	<u>719,558</u>
Ganancia por acciones ordinarias	14	<u>101.39</u>	<u>89.94</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 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

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 enero de 2016		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 - distribución de rendimientos	13	-	-	(611,361)	(611,361)
Saldos al 31 de diciembre 2016		8,000,000	187,000	348,437	8,535,437
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	811,155	811,155
Transacciones con los propietarios del Fideicomiso - distribución de rendimientos	13	-	-	(607,521)	(607,521)
Saldos al 31 de diciembre 2017		<u>8,000,000</u>	<u>187,000</u>	<u>552,071</u>	<u>8,739,071</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio, neto		811,155	719,558
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(200,000)	(113,000)
Intereses ganados		(340)	(551)
Alquileres diferidos	10	<u>(4,746)</u>	<u>47,791</u>
		<u>(205,086)</u>	<u>(65,760)</u>
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		48,116	(51,963)
Gastos pagados por anticipado		(27,264)	(246)
Avances recibidos de clientes		-	(56,824)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		(14,521)	3,512
Depósitos recibidos de clientes		<u>12,999</u>	<u>(19,499)</u>
Efectivo neto generado por las operaciones		625,399	528,778
Intereses cobrados		<u>340</u>	<u>551</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>625,739</u>	<u>529,329</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento - distribución de rendimientos	13	<u>(607,521)</u>	<u>(611,361)</u>
Aumento (disminución) en el efectivo		18,218	(82,032)
Efectivo al inicio del año		<u>286,025</u>	<u>368,057</u>
Efectivo al final del año		<u>304,243</u>	<u>286,025</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 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 2017 y 2016

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.

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 en fecha 18 de mayo de 2015 y sus operaciones iniciaron con efectividad al 1ro. de septiembre de 2015.

Inversiones Popular, Puesto de Bolsa, S. A., es la entidad que sirve de agente de colocación, cuya responsabilidad es asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores, ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista calificado y representar a la Fiduciaria ante la entidad custodio de las cuotas de participación y ante la BVRD.

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 comienza 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

1 Entidad que informa (continuación)

En cumplimiento con el Artículo 47 de la Ley n. 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 la Fiduciaria en su calidad de administradora del patrimonio del Fideicomiso, en fecha 2 de mayo de 2018. 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.

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 tiene 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2018, 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 de contabilidad y revelaciones 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 y reporta directamente al director financiero.

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

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos 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).

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

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: Propiedades 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.

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 incurrir.

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.2 Propiedades de inversión (continuación)

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 las 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. Cuando el Fideicomiso comienza a formar parte de los términos contractuales del instrumento financiero.

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 beneficios relacionados con el activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios 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.

6.3.1 Activos financieros no derivados - medición

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 (continuación)

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.

Otras partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las otras 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 2017 y 2016, 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 los estados de patrimonio como prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.4 Capital social (continuación)

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 en 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Deterioro del valor de los activos

6.7.1 Activos financieros no derivados

Los activos financieros que no están clasificados como al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo participaciones en entidades reconocidas utilizando el método de la participación, se evalúan 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 pagos de prestatarios o emisores.
- ◆ Desaparición de un mercado activo para un instrumento financiero.
- ◆ Datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva de deterioro del valor incluye un descenso significativo y prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Fideicomiso considera que un descenso del 20 % es significativo y que un período de nueve meses es prolongado.

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Deterioro del valor de los activos (continuación)

6.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Activos financieros medidos a costo amortizado (continuación)

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

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.

7 Nuevas normas emitidas pero aún no efectivas

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2017 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 del 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.

7.1.1 Clasificación - activos financieros

La NIIF 9 contiene una nueva clasificación y un enfoque de medición para los activos financieros que reflejan el modelo de negocio bajo el cual se administran los activos y sus características de flujo de efectivo.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Nuevas normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

7.1 NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (continuación)

7.1.1 Clasificación - activos financieros (continuación)

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos a costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados. La norma elimina las categorías existentes en la NIC 39: mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y otras partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el receptor es un activo financiero dentro del alcance de la norma, no se bifurcan nunca. Por lo tanto, el instrumento financiero híbrido es evaluado en su conjunto para determinar su clasificación.

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 con un modelo de “pérdida de crédito esperada”. Esto va a requerir un alto grado de juicio en cuanto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la pérdida esperada, que será determinada con base en una probabilidad ponderada.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a activos financieros medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, excepto para inversiones en instrumentos de patrimonio y para activos bajo contrato.

Bajo la NIIF 9, las estimaciones por pérdidas se medirán sobre cualquiera de las siguientes bases:

- ◆ Pérdida esperada a 12 meses. Son las esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.
- ◆ Pérdida esperada de por vida. Son las esperadas que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las pérdidas esperadas de por vida aplica si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial; en caso contrario, aplica la medición de las pérdidas esperadas a 12 meses. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte. Sin embargo, la medición de las pérdidas esperadas de por vida siempre aplica para los créditos comerciales y activos de contratos sin un componente significativo de financiamiento; una entidad también puede elegir aplicar esta política para cuentas por cobrar comerciales y activos de contrato con un componente significativo de financiamiento.

El Fideicomiso aún no ha determinado los efectos relacionados con la adopción de la NIIF 9.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Nuevas normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

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 CINIIF13 *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 que pueda resultar de la aplicación de la NIIF 15 sobre estos estados financieros.

7.3 NIIF 16 *Arrendamientos*

La NIIF 16 introduce un modelo contable único para los arrendatarios de arrendamientos dentro del estado 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.

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

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

- ◆ Mejoras anuales a la NIIF ciclo 2014-2016 (enmiendas a la NIC 1 y NIC 28).

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Nuevas normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

7.4 Otras enmiendas (continuación)

- ◆ *Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos Basados en Acciones* (enmiendas a la NIIF 2).
- ◆ *Transferencia de inversión de propiedad* (enmienda a la NIC 40).
- ◆ *Venta o contribución de activos entre un inversionista y sus asociadas* (enmienda a la NIC 10 y NIC 28).
- ◆ *IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjeras y consideración de avances.*
- ◆ *IFRIC 23 Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta.*

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

8 Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas corrientes	21,185	175,143
Cuenta de ahorros	<u>283,058</u>	<u>110,882</u>
	<u>304,243</u>	<u>286,025</u>

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

Un resumen de los saldos mantenidos y las transacciones realizadas por el Fideicomiso con entes relacionados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados a esas fechas, es como sigue:

Transacciones:

	<u>Honorarios de administración (i)</u>	<u>Gastos por servicios fiduciarios (ii)</u>
2017		
Consorcio Málaga, S. A.	78,000	-
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>37,393</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)

	<u>Honorarios de administración (i)</u>	<u>Gastos por servicios fiduciarios (ii)</u>
2016		
Consortio Málaga, S. A.	76,731	-
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>38,558</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 0.48 % 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.

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las entidades relacionadas al Fideicomiso, mantienen participación en su patrimonio de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Monto</u>	<u>% del patrimonio</u>	<u>Monto</u>	<u>% del patrimonio</u>
Consortio Málaga, S. A.	2,000,000	25.00	2,000,000	25.00
Inversiones Popular, S. A.	3,000	0.04	3,000	0.04
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>37.27</u>	<u>2,981,000</u>	<u>37.27</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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 2017 y 2016, todos los locales comerciales que conforman los edificios se encuentran arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

Un resumen de los inmuebles que componen las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

Descripción

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificio Málaga I	3,208,355	3,268,225
Edificio Málaga II	2,669,497	2,558,127
Edificio Málaga III	<u>2,622,148</u>	<u>2,473,648</u>
	<u>8,500,000</u>	<u>8,300,000</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 del 2017 y 2016, 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.

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión es de US\$ 8,500,000 y US\$ 8,300,000, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	8,300,000	8,187,000
Cambios en el valor razonable	<u>200,000</u>	<u>113,000</u>
	<u>8,500,000</u>	<u>8,300,000</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

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>
<p>Flujos de efectivo descontados:</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Incremento anual de la renta en 5.69 %. ◆ Gastos administrativos y mantenimiento de 5 %. ◆ Tasa de desocupación de 2.00 %. ◆ 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).

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 tres 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

- ♦ 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$877,811 y US\$788,614, 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 2017, son como sigue:

A un año	733,140
De uno hasta cinco años	<u>1,492,659</u>
	<u><u>2,225,799</u></u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$52,537 y US\$47,791, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera que se acompañan. Asimismo, la Compañía reconoció ingresos por arrendamientos no facturados por US\$4,746 y US\$47,791, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, los depósitos recibidos de clientes corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por un monto de US\$130,550 y US\$117,551, 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 2017 y 2016, el gasto pagado por anticipado por US\$50,948 y US\$23,684, respectivamente, corresponde a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

12 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales	17,830	21,423
Retenciones de impuestos sobre la renta	5,050	2,534
ITBIS por pagar	15,213	11,352
Seguros a la propiedad por pagar	-	11,800
Otros	<u>4,131</u>	<u>9,636</u>
	<u>42,224</u>	<u>56,745</u>

13 Patrimonio de los accionistas

13.1 Aportaciones de los fideicomitentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las aportaciones de los fideicomitentes están compuestas por 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.

13.2 Distribución de rendimientos

En cumplimiento con la política sobre pago de rendimientos establecida en el prospecto de emisión de cuotas de participación patrimonial, durante los años terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, el Fideicomiso realizó pagos de rendimientos en efectivo por US\$607,521 y US\$611,361, respectivamente.

14 Ganancias por acción (cuotas de participaciones fiduciarias)

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, 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 resumen del cálculo de las ganancias por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficio neto del período	811,155	719,558
Cuotas de participaciones fiduciarias	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Ganancia por acción (cuota de participación)	<u>101.39</u>	<u>89.94</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

15 Gastos operacionales

Un detalle de los gastos operacionales incurridos, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados durante los años terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por administración (nota 9)	78,000	76,731
Honorarios profesionales	43,767	46,036
Comisiones fiduciarias (nota 9)	37,793	38,558
Seguros	41,895	35,005
Comisiones por servicios bursátiles	3,601	3,377
Mantenimiento y reparaciones	69,197	28,817
Otros	<u>1,353</u>	<u>1,060</u>
	<u>275,606</u>	<u>229,584</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 2017 y 2016:

	<u>2017</u>		<u>2016</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	304,243	304,243	286,025	286,025
Cuentas por cobrar	<u>4,117</u>	<u>4,117</u>	<u>52,233</u>	<u>52,233</u>
	<u>308,360</u>	<u>308,360</u>	<u>338,258</u>	<u>338,258</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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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)

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.

Marco de administración de riesgo

La Fiduciaria es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Fideicomiso. La Fiduciaria 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

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 irrecoverabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2017 y 2016, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo	304,243	286,025
Cuentas por cobrar	<u>4,117</u>	<u>52,233</u>
	<u>308,360</u>	<u>338,258</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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2017 y 2016 el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>
Activo - efectivo	<u>21,185</u>	<u>1,020,905</u>	<u>175,143</u>	<u>8,163,769</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la tasa de cambio utilizada para convertir los saldos en pesos dominicanos (RD\$) a dólares estadounidenses (US\$) fue de RD\$48.18 y RD\$46.61, respectivamente, con una tasa promedio utilizada de RD\$47.59 y RD\$45.99, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

Una fluctuación de 10 % del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (US\$) 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Transacciones no monetarias

Un resumen de las transacciones no monetarias realizadas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propiedades de inversión	200,000	113,000
Otros ingresos - incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>200,000</u>	<u>113,000</u>

18 Aplicación de modificaciones a normas

A continuación una lista de los cambios recientes a las NIIF, los cuales fueron adoptados en el período contable que inició el 1ro. de enero de 2017. Estos cambios no tuvieron efectos sobre los estados financieros del fideicomiso.

- ◆ Modificación a la NIC 7: Esta modificación requiere que la Compañía revele información que les permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las actividades de financiamientos, incluyendo partidas monetarias y no monetarias.
- ◆ Modificación a la NIC 12: Reconocimiento de impuesto diferido originado por pérdidas no realizadas.
- ◆ Modificación a la NIIF 12: Requerimiento de revelación sobre intereses mantenidos por la Compañía en otras entidades. También aplica para intereses que son clasificados como mantenidos para las ventas o distribución.