

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

Estados financieros

31 de diciembre 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Dominicana
Acropolis Center, Suite 1500
Av. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

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



**KPMG REPÚBLICA
DOMINICANA**

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 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 2018, así como 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 principales políticas de contabilidad 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 2018, 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 7.5 y 11 a los estados financieros que se acompañan

Asunto clave de la auditoría

Las propiedades de inversión representan el 96% del total de activos del Fideicomiso. La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, es relevante para los estados financieros debido a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas producto de la variación en su valor razonable, deben ser reconocidos en el estado de resultados. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que en efecto, impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada.

En las notas incluidas en el encabezado de este punto, se incluyen las revelaciones del Fideicomiso sobre la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, en las cuales se explican los criterios específicos utilizados en su determinación.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión medidas a valor razonable con cambios en los resultados y su correspondiente contabilización, incluyen lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable realizado por el Fideicomiso, con la asistencia de un perito tasador externo, observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras utilizadas en la determinación del valor razonable.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fideicomiso, en la determinación del valor razonable, es una de las metodologías establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

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.

(Continúa)

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 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 negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

(Continúa)

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 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 de los mismos 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.

El socio encargado de la auditoría de la cual ha resultado este informe de los auditores independientes es Luis Olivo (registro en el ICPARD núm. 9401).



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA Luis Olivo

3 de mayo de 2019

Santo Domingo,
República Dominicana

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos circulantes:			
Efectivo	9, 17	279,836	304,243
Cuentas por cobrar	17	32,961	4,117
Gastos pagados por anticipado	12	<u>42,987</u>	<u>50,948</u>
Total de activos circulantes		355,784	359,308
Alquileres diferidos	11	18,987	52,537
Propiedades de inversión	11, 18	<u>8,700,000</u>	<u>8,500,000</u>
		<u>9,074,771</u>	<u>8,911,845</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 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 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>			
Pasivos circulantes - acumulaciones por pagar y otros pasivos	13, 17	48,857	42,224
Pasivos no circulantes - depósitos recibidos de clientes	11	<u>130,550</u>	<u>130,550</u>
Total de pasivos		<u>179,407</u>	<u>172,774</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	8,000,000	8,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación fiduciaria	14	187,000	187,000
Beneficios acumulados	14	<u>708,364</u>	<u>552,071</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>8,895,364</u>	<u>8,739,071</u>
		<u>9,074,771</u>	<u>8,911,845</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 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 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos facturados	11	906,823	877,811
Arrendamientos no facturados	11	-	4,746
		<u>906,823</u>	<u>882,557</u>
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	11, 18	200,000	200,000
Otros		235	7,794
		<u>1,107,058</u>	<u>1,090,351</u>
Gastos operacionales	10, 16	<u>245,010</u>	<u>275,606</u>
Beneficio bruto en operaciones		<u>862,048</u>	<u>814,745</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	9	379	340
Diferencia en cambio de moneda extranjera	17	<u>(5,021)</u>	<u>(3,930)</u>
		<u>(4,642)</u>	<u>(3,590)</u>
Beneficio neto	15	<u>857,406</u>	<u>811,155</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 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 2018 y 2017

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>Total de patrimonio</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2017		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	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(607,521)</u>	<u>(607,521)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2017		8,000,000	187,000	552,071	8,739,071
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	857,406	857,406
Transacciones con los propietarios del Fideicomiso - distribución de rendimientos	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(701,113)</u>	<u>(701,113)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2018		<u>8,000,000</u>	<u>187,000</u>	<u>708,364</u>	<u>8,895,364</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 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 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio, neto		857,406	811,155
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	(200,000)	(200,000)
Alquileres diferidos	11	33,550	(4,746)
Intereses ganados		(379)	(340)
		690,577	606,069
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(28,844)	48,116
Gastos pagados por anticipado		7,961	(27,264)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		6,633	(14,521)
Depósitos recibidos de clientes		-	12,999
		-	-
Efectivo neto generado por las operaciones		676,327	625,399
Intereses cobrados		379	340
		-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		676,706	625,739
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento - distribución de rendimientos	14	(701,113)	(607,521)
Aumento (disminución) en el efectivo		(24,407)	18,218
Efectivo al inicio del año		304,243	286,025
Efectivo al final del año		279,836	304,243

Las notas en las páginas 1 a 35 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 2018 y 2017

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 núm. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en la República Dominicana en fecha 6 de julio de 2011 y el Decreto núm. 95-12, de fecha 2 de marzo de 2012, que establece el reglamento para regular los aspectos que, en forma complementaria a la Ley núm. 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 núm. SIVFOP-001, y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) con núm. 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 el 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 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 núm. 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 están 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, el 3 de mayo de 2019. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Tenedores.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fideicomiso donde se ha aplicado la NIIF 9: *Instrumentos Financieros*. Los cambios de las principales políticas de contabilidad se describen en la nota 5.

Las principales políticas contables se describen en la nota 7.

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 contables 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.

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)

4.1 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2019, se incluye en la nota 11, propiedades de inversión: principales supuestos utilizados en la medición de los valores razonables de las propiedades de inversión.

4.2 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La administración tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

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 los datos de entrada 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 (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican 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)

4.2 Medición de los valores razonables (continuación)

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

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

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

5 Cambios en las políticas contables significativas

El Fideicomiso aplicó inicialmente la NIIF 9 a partir del 1ro. de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas entran en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender artículos no financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

Debido a los métodos de transición utilizados por el Fideicomiso al aplicar estas normas, la información comparativa de estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

i Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9, por lo general se basa en el modelo de negocios de un activo financiero gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas anteriores de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. De acuerdo con la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos donde el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma, nunca se separan. En cambio, el instrumento financiero híbrido es evaluado, en su conjunto, para determinar su clasificación. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene instrumentos financieros de cobertura.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas (continuación)

i Clasificación y medición de activos y pasivos financieros (continuación)

La NIIF 9 conserva en gran medida los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso, relacionadas con los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que el Fideicomiso clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la nota 7.6.

La tabla y las notas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Fideicomiso al 1ro. de enero de 2018.

	Clasificación original bajo <u>la NIC 39</u>	Nueva clasificación <u>bajo la NIIF 9</u>	Importe en libros original bajo <u>la NIC 39</u>	Nuevo importe en libros bajo <u>la NIIF 9</u>
Activos financieros				
	Cuentas y otras partidas por cobrar	Costo amortizado	304,243	304,243
Efectivo en bancos (i)				
	Cuentas y otras partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>4,117</u>	<u>4,117</u>
Cuentas por cobrar (i)				
Total activos financieros			<u><u>308,360</u></u>	<u><u>308,360</u></u>
Pasivos financieros -				
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>(17,830)</u>	<u>(17,830)</u>

(i) El efectivo, las cuentas por cobrar y las acumulaciones por pagar y otros pasivos que estaban clasificadas como préstamos y otras partidas por cobrar bajo la NIC 39, ahora se clasifican a costo amortizado. Este cambio no generó efecto sobre los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas (continuación)

i Clasificación y medición de activos y pasivos financieros (continuación)

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato, y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano que bajo la NIC 39. Véase nota 7.7.

Para los activos en el ámbito del modelo de deterioro de la NIIF 9, generalmente se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. El Fideicomiso ha determinado que la aplicación de los requisitos de deterioro de la NIIF 9, al 1ro. de enero de 2018 no da lugar a una provisión para deterioro de las cuentas por cobrar.

6 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.

7 Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad, establecidas más adelante, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por lo indicado en la nota 5.

7.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten a dólares estadounidenses (US\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los ingresos y gastos se convierten a US\$ utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se presentan como pérdida en cambio en moneda extranjera, formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.2 Ingresos por arrendamiento 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 pasivos, 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 depósito 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.

7.3 Ingresos (costos) financieros

Ingresos financieros

Comprenden los intereses ganados sobre el efectivo en bancos. Los ingresos por intereses son reconocidos en los resultados cuando ocurren, utilizando el método de interés efectivo.

Diferencias en cambio de monedas extranjeras

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

7.4 Impuesto sobre la renta

Las ganancias obtenidas por las inversiones del Fideicomiso no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.5 Propiedades de inversión

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

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

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

7.6 Instrumentos financieros

7.6.1 Reconocimiento y medición inicial

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

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

7.6.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros - política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

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

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

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

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

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

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

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

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018

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

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fideicomiso.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos.
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones y expectativas sobre la actividad futura de dichas ventas.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del Iro. de enero de 2018 (continuación)

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

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

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable desde el Iro. de enero de 2018

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

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

- ◆ Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan el derecho al Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos, por ejemplo, características sin recurso.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable desde el 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa, sustancialmente, los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable desde el 1ro. de enero de 2018 (continuación)

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

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos financiero.

Activos financieros - política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

El Fideicomiso clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- ◆ Préstamos y partidas por cobrar.
- ◆ Mantenedos hasta su vencimiento.
- ◆ Disponibles para venta.
- ◆ Al valor razonable con cambios en resultados y, dentro de esta categoría, como:
 - Mantenedos para negociación.
 - Instrumentos derivados de cobertura.
 - Designado al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Medidos al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Valorizados de acuerdo al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Préstamos y partidas por cobrar

Valorizados de acuerdo al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Activos financieros disponibles para la venta

Medidos de acuerdo al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y las diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos fueron dados de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio fue reclasificada a utilidad o pérdida.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Baja en cuentas (continuación)

Pasivos financieros

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

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

Compensación

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

7.6.3 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.

7.6.4 Distribución de rendimientos

El Fideicomiso paga rendimientos trimestralmente 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 restan de los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor

7.7.1 Activos financieros no derivados

Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018

Instrumentos financieros y activos del contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor (continuación)

7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro de crédito

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor (continuación)

7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Activos financieros con deterioro de crédito (continuación)

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

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

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

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

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

Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

Los activos financieros que no están clasificados como al valor razonable con cambios en resultados, 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 esta 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor (continuación)

7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

- ◆ 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 del deterioro incluía un descenso significativo o 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 al costo amortizado

El Fideicomiso consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo, agrupando los activos con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales provocaban que las pérdidas reales fuesen mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Cuando el Fideicomiso consideraba que no existían posibilidades realistas de pérdida por deterioro que disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro la pérdida por deterioro previamente reconocida, se revertía en resultados.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor (continuación)

7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Activos financieros disponibles para la venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocían reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado era la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período. Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementaba, y este incremento podía ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor había sido reconocida en el resultado del período, tal pérdida se revertía en los resultados del período. Las pérdidas por deterioro reconocidas en resultados para un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta no se revertían en resultados.

7.8 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.

7.9 Beneficios de operaciones

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

7.10 Medición de valor razonable

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.10 Medición de valor razonable (continuación)

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

8 Normas emitidas y enmiendas a normas, pero aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones a normas vigentes no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros. El Fideicomiso no ha evaluado el impacto, si alguno, de estas normas y enmiendas a normas sobre los estados financieros del Fideicomiso.

- ◆ CINIIF 23 *Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos*.
- ◆ *Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa* (enmiendas a 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\$)

8 Normas emitidas y enmiendas a normas, pero aún no vigentes (continuación)

- ◆ *Participaciones a largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos* (enmiendas a la NIC 28).
- ◆ *Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan* (enmiendas a la NIC 19).
- ◆ *Mejoras Anuales al ciclo 2015-2017*, diversas normas.
- ◆ *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual de las NIIF*.
- ◆ NIIF 16 *Arrendamientos*.
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguros*.

9 Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas corrientes	37,428	21,185
Cuentas de ahorros	<u>242,408</u>	<u>283,058</u>
	<u>279,836</u>	<u>304,243</u>

Los depósitos en cuentas corrientes y de ahorros generan intereses de 4 % anual sobre el saldo promedio diario. Los intereses ganados por este concepto, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, por US\$379 y US\$340, respectivamente, se presentan formando parte de los intereses ganados en el rubro de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

10 Saldos y transacciones con entes relacionados

El Fideicomiso realiza transacciones y mantiene saldos con entes relacionados.

Transacciones:

Un resumen de las transacciones efectuadas por el Fideicomiso con entes relacionados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>Honorarios de administración (i)</u>	<u>Gastos por servicios fiduciarios (ii)</u>
2018		
Consortio Málaga, S. A.	78,000	-
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>38,585</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)

	<u>Honorarios de administración (i)</u>	<u>Gastos por servicios fiduciarios (ii)</u>
2017		
Consortio Málaga, S. A.	78,000	-
Fiduciaria Popular, S. A.	<u>-</u>	<u>37,393</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 gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

(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 gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los entes relacionados al Fideicomiso mantienen participación en su patrimonio de acuerdo con el siguiente resumen:

	<u>2018</u>		<u>2017</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.	2,000	0.03	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>2,980,000</u>	<u>37.26</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\$)

11 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificio Málaga I	3,287,451	3,208,355
Edificio Málaga II	2,734,659	2,669,497
Edificio Málaga III	<u>2,677,890</u>	<u>2,622,148</u>
	<u>8,700,000</u>	<u>8,500,000</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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión es de US\$ 8,700,000 y US\$ 8,500,000, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al inicio del año	8,500,000	8,300,000
Cambios en el valor razonable	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
	<u>8,700,000</u>	<u>8,500,000</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

11 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 4 %. ◆ Gastos administrativos y mantenimiento de 5 %. ◆ Tasa de desocupación de 2 %. ◆ 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\$)

11 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 2018 y 2017, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$906,823 y US\$882,557, 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 2018, son como sigue:

A un año	599,653
De uno a cinco años	<u>214,388</u>
	<u>814,041</u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$18,987 y US\$52,537, 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.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$130,550, 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, reconoció ingresos por arrendamientos no facturados por US\$4,746 para el año 2017, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

12 Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos pagados por anticipado por US\$42,987 y US\$50,948, respectivamente, corresponden 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\$)

13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	29,500	17,830
Retenciones de impuestos sobre la renta	3,990	5,050
ITBIS por pagar	14,793	15,213
Otros	<u>574</u>	<u>4,131</u>
	<u>48,857</u>	<u>42,224</u>

14 Patrimonio de los accionistas

14.1 Aportaciones de los fideicomitentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las aportaciones de los fideicomitentes están compuestas por 8,000 cuotas de participaciones fiduciarias con valor 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.

14.2 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 2018 y 2017, el Fideicomiso realizó pagos de rendimientos en efectivo por US\$701,113 y US\$607,521, respectivamente.

15 Ganancias por acción (cuotas de participaciones fiduciarias)

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017, son atribuibles, en su totalidad, a los accionistas ordinarios del Fideicomiso, en virtud de que no existen acciones preferentes.

Un resumen del cálculo de las ganancias por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficio neto del período	857,406	811,155
Cuotas de participaciones fiduciarias	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Ganancia por acción (cuota de participación)	<u>107.18</u>	<u>101.39</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

16 Gastos operacionales

Un resumen de los gastos operacionales incurridos, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados durante los años terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones por administración (nota 10)	78,000	78,000
Honorarios profesionales	44,774	43,767
Comisiones fiduciarias (nota 10)	38,585	37,793
Seguros	36,768	41,895
Comisiones por servicios bursátiles	3,263	3,601
Mantenimiento y reparaciones	41,450	69,197
Otros	<u>2,170</u>	<u>1,353</u>
	<u>245,010</u>	<u>275,606</u>

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 9 sobre los instrumentos financieros de la Administradora se describe en la nota 5. Debido al método de transición escogido, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>			<u>Valor razonable</u>		
	<u>Activos financieros al costo amortizado</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
31 de diciembre de 2018						
Activos financieros no medidos al valor razonable:						
Efectivo	279,836	-	279,836	-	-	279,836
Cuentas por cobrar	<u>32,961</u>	<u>-</u>	<u>32,961</u>	-	-	32,961
	<u>312,797</u>	<u>-</u>	<u>312,797</u>			
Pasivos financieros - acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>-</u>	<u>(29,500)</u>	<u>(29,500)</u>	-	-	(29,500)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

	Importe en libros				Valor razonable			
	Mantenidos hasta el vencimiento	Cuentas y otras partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2017								
Activos financieros no medidos al valor razonable:								
Efectivo	-	304,243	-	304,243	-	-	304,243	304,243
Cuentas por cobrar	-	4,117	-	4,117	-	-	4,117	4,117
	<u>-</u>	<u>308,360</u>	<u>-</u>	<u>308,360</u>				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable - acumulaciones por pagar y otros pasivos								
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,830)</u>	<u>(17,830)</u>	-	-	(17,830)	(17,830)

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

17.2 Gestion de riesgo financiero

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

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

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

17.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.2 Gestion de riesgo financiero (continuación)

17.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

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

17.3 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son como sigue.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	279,836	304,243
Cuentas por cobrar	<u>32,961</u>	<u>4,117</u>
	<u>312,797</u>	<u>308,360</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso corresponden a clientes locales.

En la aplicación de la NIIF 9, al 31 de diciembre y 1ro. de enero de 2018, el Fideicomiso no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

Efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene efectivo en bancos por US\$279,836 y US\$304,243, respectivamente. El efectivo es mantenido en bancos e instituciones financieras que están calificadas entre el rango AA+ y AA+, según la agencia calificadora Fitch Ratings.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo (continuación)

El deterioro del efectivo y equivalentes al efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fideicomiso considera que su efectivo tiene un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

Cuentas por cobrar

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

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de 30 días para sus clientes.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para clientes al 1ro. de enero y el 31 de diciembre de 2018

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

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

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales no asegurados, al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	0.00 %	16,693	-	No
Vencidos entre 0 - 60 días	<u>0.00 %</u>	<u>16,268</u>	<u>-</u>	No
		<u>32,961</u>	<u>-</u>	

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

Las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos cinco años. Estas tasas son multiplicadas por factores en escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y, la visión del Fideicomiso de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar. Los factores escala se basan en las tasas reales del crecimiento del producto interno bruto de la República Dominicana, las cuales son como sigue: 2014 (7.0 %), 2015 (7.1 %), 2016 (6.6 %), 2017 (4.6 %) y 2018 (6.9 %).

17.4 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener 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. En la actualidad, las operaciones del Fideicomiso están siendo financiadas directamente por los del Fideicomiso.

Exposición al riesgo de liquidez

A continuación los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales incluyen el pago estimado del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, si alguno:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractual</u>	<u>Seis meses o menos</u>
2018			
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>(29,500)</u>	<u>(29,500)</u>	<u>(29,500)</u>
2017			
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>(17,830)</u>	<u>(17,830)</u>	<u>(17,830)</u>

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Exposición al riesgo cambiario

El Fondo está expuesto al riesgo cambiario ya que mantiene activos y pasivos denominados en una moneda diferente a la moneda funcional del Fondo, principalmente el peso dominicano (RD\$), sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene activos en pesos dominicanos (RD\$), cuyos equivalentes en dólares estadounidenses (US\$), son como sigue:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera - activos - efectivo	<u>1,878,990</u>	<u>37,428</u>	<u>1,020,905</u>	<u>21,185</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas de cambio del peso (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fideicomiso, fueron las siguientes:

	<u>Tasas promedio</u>		<u>Tasas al cierre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Equivalentes en RD\$	<u>0.0002</u>	<u>0.0210</u>	<u>0.0199</u>	<u>0.027</u>

Análisis de sensibilidad

Al 31 de diciembre de 2018, un aumento o disminución de un 10 % en la tasa de cambio, basado en la posición neta en moneda extranjera tendría un impacto en los resultados y el patrimonio del Fideicomiso de aproximadamente RD\$3,700.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de sensibilidad

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

	Importe en libros	
	2018	2017
Instrumentos de tasa fija - activos financieros	279,836	304,243

18 Transacciones no monetarias

Un resumen de las transacciones no monetarias realizadas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	2017
Propiedades de inversión	200,000	200,000
Otros ingresos - incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión	200,000	200,000

19 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 2018:

- ◆ NIIF 9 *Instrumentos Financieros*: clasificación y medición y criterios de reconocimientos de la pérdida crediticia esperada. (i).
- ◆ Modificaciones a la NIIF 2: *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones*. (ii).
- ◆ Modificaciones a la CINIIF 4: *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento* - aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4. (ii).
- ◆ Modificaciones a la NIC 40: *Propiedad de Inversión* - transferencia a propiedad de inversión. (ii).
- ◆ Modificaciones anuales a la NIIF 1 y NIC 28: mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014 - 2016. (ii).

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

19 Aplicación de modificaciones a normas (continuación)

- ♦ NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*: aplicación del modelo de cinco pasos para reconocimiento de los ingresos. (ii).
 - ♦ CINIIF 22 *Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestación Anticipada*: Clarificación de la fecha usada para determinar la tasa de cambio. (ii).
- (i) Véase los efectos de la aplicación de estas normas en la nota 5.
- (ii) Estas nuevas normas y modificaciones normas no tuvieron efectos sobre los estados financieros.