

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

(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



Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los Fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP al 31 de diciembre de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (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 estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

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

(Continúa)

Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 7.6 y 11, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es 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.

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, incluyó lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable realizado por el Fideicomiso, con la asistencia de un perito tasador independiente. Observamos que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencia.
- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente contratado 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 sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra revisión del valor razonable con los montos reconocido en resultados y con el valor en libros de la propiedad de inversión.

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

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso están a cargo de supervisar el proceso de reportes de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- ◆ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre el uso apropiado por la administración del principio contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.

(Continúa)

- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

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

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

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

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

18 de junio de 2020

Santo Domingo,
República Dominicana

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos circulantes:			
Efectivo	9, 15, 17	254,614	279,836
Cuentas por cobrar	17	14,906	32,961
Gastos pagados por anticipado	12	<u>20,048</u>	<u>42,987</u>
Total de activos circulantes		289,568	355,784
Mobiliario y equipos	13	21,163	-
Alquileres diferidos	11	144,670	18,987
Propiedades de inversión	11	<u>8,400,000</u>	<u>8,700,000</u>
		<u>8,855,401</u>	<u>9,074,771</u>

(Continúa)

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar:			
Entes relacionados	10	20,125	19,615
Otras		338	575
	17	<u>20,463</u>	<u>20,190</u>
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	14	<u>17,056</u>	<u>28,667</u>
Total de pasivos circulantes		37,519	48,857
Pasivos no circulantes - depósitos recibidos de clientes			
	11	<u>110,550</u>	<u>130,550</u>
Total pasivos	15	<u>148,069</u>	<u>179,407</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Valores de los fideicomitentes	15	8,000,000	8,000,000
Prima en emisión de valores de participación fiduciaria	15	187,000	187,000
Beneficios acumulados	15	<u>520,332</u>	<u>708,364</u>
Total patrimonio de los fideicomitentes	15	<u>8,707,332</u>	<u>8,895,364</u>
	15	<u>8,855,401</u>	<u>9,074,771</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 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 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	11	934,608	906,823
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	(300,000)	200,000
Otros	11	<u>11,251</u>	<u>235</u>
Total ingresos		<u>645,859</u>	<u>1,107,058</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10, 16	78,000	78,000
Comisión por servicios fiduciarios	10, 16	39,183	40,029
Reparaciones y mantenimientos	11	62,051	41,450
Servicios contratados		45,024	44,774
Seguros de propiedades		38,546	36,768
Cuotas y suscripciones	16	5,274	3,263
Depreciación	13	3,413	-
Otros		<u>1,926</u>	<u>726</u>
Total de gastos operacionales		<u>273,417</u>	<u>245,010</u>
Beneficio de operaciones		<u>372,442</u>	<u>862,048</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	9	248	379
Pérdida en cambio de moneda extranjera	17	<u>(7,923)</u>	<u>(5,021)</u>
Costos financieros, neto		<u>(7,675)</u>	<u>(4,642)</u>
Beneficio neto	15	<u>364,767</u>	<u>857,406</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 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 atribuible a los fideicomitentes

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Valores de los fideicomitentes</u>	<u>Prima en emisión de valores de participación fiduciaria</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los fideicomitentes</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2018		8,000,000	187,000	552,071	8,739,071
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	857,406	857,406
Transacciones con los fideicomitentes - dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(701,113)</u>	<u>(701,113)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2018		8,000,000	187,000	708,364	8,895,364
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	364,767	364,767
Transacciones con los fideicomitentes - dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(552,799)</u>	<u>(552,799)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2019	15	<u>8,000,000</u>	<u>187,000</u>	<u>520,332</u>	<u>8,707,332</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 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 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio, neto		364,767	857,406
Ajustes por:			
Depreciación	13	3,413	-
Costos financieros, neto		(248)	(379)
Alquileres diferidos		(125,683)	33,550
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>300,000</u>	<u>(200,000)</u>
		542,249	690,577
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		18,055	(28,844)
Gastos pagados por anticipado		22,939	7,961
Cuentas por pagar		273	11,670
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		(11,611)	(5,037)
Depósitos recibidos de clientes		<u>(20,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto generado por las operaciones		551,905	676,327
Intereses cobrados		<u>248</u>	<u>379</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>552,153</u>	<u>676,706</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión - adquisición de mobiliario y equipos		<u>(24,576)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento - distribución de rendimientos	15	<u>(552,799)</u>	<u>(701,113)</u>
Disminución en el efectivo		(25,222)	(24,407)
Efectivo al inicio del año		<u>279,836</u>	<u>304,243</u>
Efectivo al final del año		<u>254,614</u>	<u>279,836</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 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 2019 y 2018

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).

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fideicomiso en el que se ha aplicado la NIIF 16 *Arrendamientos*. La adopción de esta norma no tuvo efecto en los estados financieros del Fideicomiso en el año actual ni en años anteriores, ya que el Fideicomiso no tiene arrendamientos en los cuales es arrendatario.

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fideicomiso en fecha 18 de junio de 2020. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la asamblea de aportantes.

Un detalle de las principales políticas de contabilidad se describe 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.

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fideicomiso opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fideicomiso son denominadas en dólares estadounidenses (US\$). Las emisiones de valores de participación fiduciaria son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en US\$. Los contratos de arrendamientos celebrados, así como, los flujos de efectivos derivados de los mismos son designados y recibidos en dólares estadounidenses (US\$. Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados en su mayor parte en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense.

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

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

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

4.1 Juicios

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

4.1.1 Moneda funcional

Véase nota 3: determinación de la moneda funcional.

4.1.2 Arrendamientos

Determinación del plazo del arrendamiento

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

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

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 Juicios (continuación)

4.1.2 Arrendamientos (continuación)

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fideicomiso como arrendador

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

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2020, se presentan en las siguientes notas:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión - principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonables de las propiedades de inversión.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y alquileres diferidos: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

4.3 Medición de los valores razonables

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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 - arrendamientos

La NIIF 16 entro en vigor para períodos contables anuales que iniciaron en o después del 1ro. de enero de 2019. Esta norma introduce el modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de elementos de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la norma vigente, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

En base al análisis realizado por la gerencia, esta norma no tuvo efectos sobre los estados financieros, ya que la NIIF 16, ya que el Fideicomiso no tienes arrendamientos como en condición de arrendatario.

6 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base en el costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión las cuales han sido medidas a valor razonable con cambio en resultados a las fechas de reporte.

7 Políticas contables significativas

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

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 dólares estadounidenses (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 del período y otro resultado integral que se acompañan.

7.2 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión

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

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 (continuación)

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 y estos son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

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

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

La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivos, hasta su devengo.

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 y costos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.4 Gastos por comisiones

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

7.5 Impuesto sobre la renta

Las ganancias obtenidas por las inversiones del Fideicomiso no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, según se indica en la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fideicomiso debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

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

7.6 Propiedades de inversión

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

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.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos operacionales por arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

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 Instrumentos financieros

7.7.1 Reconocimiento y medición inicial

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

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.

7.7.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros (continuación)

- ◆ 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.

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

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

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

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 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)

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

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

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

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

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

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

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 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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

- ◆ Hechos contingentes que cambiarían 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 de los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo: características sin recurso).

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

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)

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 2019 y 2018, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - 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.

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 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.3 Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en 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.

**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 Instrumentos financieros (continuación)

7.7.4 Pasivos financieros no derivados - medición

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

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

7.7.4.1 Depósitos recibidos de clientes

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

7.8 Patrimonio atribuible a los Fideicomitentes

7.8.1 Valores de participación

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

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

7.8.2 Distribución de dividendos

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

7.9 Medición de costos amortizados

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la cantidad a la cual el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulativa utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese valor inicial y el monto de vencimiento, y, para los activos financieros, ajustados por cualquier reserva de pérdida.

**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 Deterioro del valor

7.10.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.10 Deterioro del valor (continuación)

7.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.

**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 Deterioro del valor (continuación)

7.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Activos financieros con deterioro crediticio (continuación)

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

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

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

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

Castigo

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.11 Provisiones

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

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

7.12 Arrendamientos

Política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2019

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

Esta política es aplicada a los contratos suscritos a partir del 1ro. de enero de 2019.

i. El Fideicomiso como arrendador

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

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.12 Arrendamientos (continuación)

Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2019

Para los contratos celebrados antes del 1ro. de enero de 2019, el Fideicomiso determinó si un contrato era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- ◆ El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos.
- ◆ El acuerdo había transmitido el derecho a utilizar el activo. Un contrato transmite el derecho para usar el activo si se cumple uno de los siguientes:
 - El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción.
 - Los hechos y circunstancias indicaron que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de la producción, y el precio por unidad de producción no era fijo ni igual al precio de mercado actual.

i. El Fideicomiso como arrendador

Cuando el Fideicomiso actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

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

7.13 Beneficios operativos

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

7.14 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.

**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)

7.15 Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

9 Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en cuentas:		
Corrientes	17,997	37,428
Ahorros	<u>236,617</u>	<u>242,408</u>
	<u>254,614</u>	<u>279,836</u>

Los depósitos en cuentas corrientes y de ahorro son mantenidos en bancos locales y generan intereses sobre la base del saldo promedio diario a tasas anuales que oscilan entre 0.1 % y 0.25 % al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

10 Saldos y transacciones con entes relacionados

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

Saldos:

Un resumen de los saldos con entes relacionados mantenidos por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	Cuentas por pagar	Participación en el patrimonio de los fideicomitentes	% del patrimonio	Cuentas por pagar	Participación en el patrimonio de los fideicomitentes	% del patrimonio
Fiduciaria Popular, S. A (a)	20,125	-	-	19,615	-	-
Consortio Málaga, S. A.	-	2,000,000	25.00	-	2,000,000	25.00
Inversiones Popular, S. A.	-	2,000	0.03	-	2,000	0.03
Banco Popular Dominicano, S. A.						
Banco de Servicios Múltiple	-	215,000	2.69	-	215,000	2.69
Popular Bank, Ltd. Inc.	<u>-</u>	<u>763,000</u>	<u>9.54</u>	<u>-</u>	<u>763,000</u>	<u>9.54</u>
	<u>20,125</u>	<u>2,980,000</u>	<u>37.26</u>	<u>19,615</u>	<u>2,980,000</u>	<u>37.26</u>

(a) Corresponden a pasivos originados por la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios fiduciarios recibidos, por los cuales dicho ente relacionado cobra una comisión de un 0.45 % anual sobre el patrimonio neto administrado del Fideicomiso.

**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)

Transacciones:

Un resumen de las transacciones efectuadas por el Fideicomiso con entes relacionados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Comisión por administración</u>	<u>Comisión por Servicios fiduciarios</u>	<u>Comisión por administración</u>	<u>Comisión por servicios fiduciarios</u>
Consortio Málaga, S. A. (i)	78,000	-	78,000	-
Fiduciaria Popular, S. A. (ii)	<u>-</u>	<u>39,183</u>	<u>-</u>	<u>40,029</u>
	<u>78,000</u>	<u>39,183</u>	<u>78,000</u>	<u>40,029</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 saldos se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años 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 0.45 % del patrimonio neto del Fideicomiso. Estos saldos por servicios fiduciarios se encuentran formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fideicomiso corresponden a bienes inmuebles con vocación comercial, consisten en tres edificios comerciales y sus instalaciones accesorias ubicados en ensanche Piantini de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. Estos inmuebles se encuentran arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al inicio del año	8,700,000	8,500,000
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>(300,000)</u>	<u>200,000</u>
Saldos al final del año	<u>8,400,000</u>	<u>8,700,000</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)

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

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre uno y cinco años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de cuatro años.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ◆ Los arrendamientos tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación, con un período de antelación mínimo que oscila entre 90 y 120 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables que se esperan cobrar bajo los términos de estos a partir del 31 de diciembre de 2019 y hasta un año ascienden a US\$440,033.

Importes reconocidos en el resultado del período

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se presentan como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$934,608 y US\$906,823, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan. Los gastos por reparaciones y mantenimientos de las propiedades de inversión incurridos durante los años 2019 y 2018 ascienden a US\$62,051 y US\$41,450, respectivamente y se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años 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\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

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

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3 sobre la base de los datos de entradas en la técnica de valoración usada.

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

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 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><u>Enfoque de capitalización del ingreso o rentas:</u></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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Incremento anual de la renta entre 1 % y 3 %. ◆ Tasa de desocupación entre 5 % y 25 %. ◆ Tasa de capitalización de 10.80 %. ◆ Tasa de descuento de 13.30 %. ◆ Áreas de edificio M2 entre 1,169 y 1,215. ◆ Estimados de ingresos anuales por rentas de locales entre US\$276,492 y US\$299,276. 	<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).

**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)

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$144,670 y US\$18,987, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato ascienden a US\$110,550 y US\$130,550, respectivamente. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

12 Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos pagados por anticipado por US\$20,048 y US\$42,987, respectivamente, corresponden a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

13 Mobiliario y equipos

El movimiento de los mobiliario y equipos, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Costos de adquisición:

Saldos al inicio del año	-
Adiciones - saldos al final del año	<u>24,576</u>
	<u>24,576</u>

Depreciación acumulada:

Saldos al inicio del año	-
Cargos del año - saldos al final del año	<u>3,413</u>
	<u>3,413</u>

Mobiliario y equipos, neto	<u><u>21,163</u></u>
----------------------------	----------------------

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

14 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios por pagar	9,642	18,783
Otros	<u>7,414</u>	<u>9,884</u>
	<u>17,056</u>	<u>28,667</u>

15 Patrimonio de los fideicomitentes

15.1 Aportaciones de los fideicomitentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las aportaciones de los fideicomitentes están compuestas por 8,000 valores de participaciones fiduciarias que tienen un coste nominal de US\$1,000 para un total de US\$8,000,000 y un valor pagado en exceso por los fideicomitentes US\$187,000, para una emisión total de US\$8,187,000.

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

Valor patrimonial de los valores del Fideicomiso

La metodología de valoración utilizada es la división del patrimonio del fideicomiso entre el total de los valores del fideicomiso. El valor de mercado del instrumento es el publicado por la Bolsa de Valores de la República Dominicana al inicio de cada sesión como precio de negociación de los valores del fideicomiso para cada día. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor patrimonial de los valores del Fideicomiso es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Patrimonio de los fideicomitentes	8,707,332	8,895,364
Valores en circulación	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Valor patrimonial de los valores del Fideicomiso	<u>1,088.416</u>	<u>1,111.920</u>

15.2 Beneficios acumulados

Corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los Fideicomitentes y se presentan como tal, en el estado de situación financiera de esos años 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\$)

15 Patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

15.2 Beneficios acumulados (continuación)

Las ganancias obtenidas por el Fideicomiso durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, son atribuibles, en su totalidad, a los fideicomitentes ordinarios, en virtud de que no existen valores preferentes.

Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se declararon y pagaron dividendos por un monto de US\$552,799 y US\$701,713, respectivamente.

<u>2019</u>			<u>2018</u>		
<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>	<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
9 de enero de 2019	179,040	22.38	9 de enero de 2018	191,200	23.90
9 de abril de 2019	92,160	11.52	9 de abril de 2018	145,600	18.20
9 de julio de 2019	162,640	20.33	9 de julio de 2018	155,120	19.39
9 de octubre de 2019	<u>118,959</u>	<u>14.87</u>	9 de octubre de 2018	<u>209,793</u>	<u>26.22</u>
	<u>552,799</u>			<u>701,713</u>	

Utilidades básicas por valor

Las utilidades básicas por valor se calculan dividiendo la ganancia del período por el número promedio ponderado de valores ordinarias en emisión. Un resumen de la utilidad básica por valor durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficio neto del período	364,767	857,406
Número promedio ponderado de valores - de participación en el año	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Utilidad básica por valor	<u>45,59588</u>	<u>107,17575</u>

15.3 Administración de patrimonio de los fideicomitentes

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

15 Patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

15.3 Administración de patrimonio de los fideicomitentes (continuación)

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

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

Un detalle del índice de deuda neta del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total de pasivos	148,069	179,407
Menos - efectivo	<u>(254,614)</u>	<u>(279,836)</u>
Deuda neta	(106,545)	(100,429)
Patrimonio	<u>8,707,332</u>	<u>8,895,364</u>
Índice deuda neta	<u><u>(0.0122)</u></u>	<u><u>(0.01129)</u></u>

16 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

- (a) El Fideicomiso paga a Consorcio Malaga, S. A., una comisión por administración de los activos del Fideicomiso por un monto de US\$6,500, pagadera mensualmente. Esta comisión se estipula en el prospecto de emisión del Fideicomiso. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$78,000, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.
- (b) El Fideicomiso paga a Fiduciaria Popular, S. A., una comisión por servicios fiduciarios ascendente al 0.45 % sobre el valor del monto total de la valoración del patrimonio neto del Fideicomiso, esta comisión se estipula en el prospecto de emisión del Fideicomiso. Esta comisión es pagadera anualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$39,183 y US\$40,029, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años 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\$)

16 Compromisos (continuación)

- (c) Según se indica en la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, el Fideicomiso tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0004 %, a ser pagadera de acuerdo con el tarifario ofrecido por Cevaldom. En el prospecto de emisión del Fideicomiso se contempla esta comisión. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos por este concepto ascendieron a US\$3,232 y US\$3,263, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales, en los estados de resultados de esos años que se acompañan.
- (d) La circular C-SIMV-2019-03-MV de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 3 % del patrimonio, neto trimestral, pagadero los primeros nueve días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 ascendió a US\$2,042 y se presentan formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, 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 2019 y 2018, es como sigue:

	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2019							
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo	254,614	-	254,614	-	-	254,614	254,614
Cuentas por cobrar	14,906	-	14,906	-	-	14,906	14,906
	<u>269,520</u>	<u>-</u>	<u>269,520</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable - cuentas por pagar							
	<u>-</u>	<u>20,463</u>	<u>20,463</u>	-	-	20,463	20,463

**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 gestión de riesgos (continuación)

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2018							
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo	279,836	-	279,836	-	-	279,836	279,836
Cuentas por cobrar	32,961	-	32,961	-	-	32,961	32,961
	<u>312,797</u>	<u>-</u>	<u>312,797</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable -							
Cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>20,190</u>	<u>20,190</u>	-	-	20,190	20,190

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, 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 Gestión de riesgo financiero

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

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

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

17.2.1 Marco de gestión de riesgos

El Fideicomiso de valores inmobiliarios, aprobado por el Consejo Nacional de Valores el 3 de marzo del 2015 inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el número SIVFOP-001, está compuesto por tres bienes inmuebles destinados al alquiler conjuntamente con los contratos de arrendamientos y los contratos de operación de los tres inmuebles, ubicados estratégicamente en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. Los edificios llevan como nombre comercial Málaga I, Málaga II y Málaga III.

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 gestión de riesgos (continuación)

17.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

17.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

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

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

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

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

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

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

- ♦ La Fiduciaria solo está obligada a invertir sumas que formen parte del patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el prospecto de emisión.

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 gestión de riesgos (continuación)

17.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

17.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

- ◆ Que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Si los montos fueren inferiores se entenderá que la Fiduciaria tiene instrucciones expresas para dejar los recursos a la vista.
- ◆ Las inversiones que se realizan serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto.
- ◆ *Instrumentos de Inversión:* Los fondos provenientes de pagos que reciba el Fiduciario, en representación del Fideicomiso, bajo los contratos de arrendamientos de inmuebles propiedad del Fideicomiso pueden ser invertidos por la Fiduciaria en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por instituciones financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) con una calificación de riesgo letra (A-) o superior. Dichas inversiones son efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital.

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

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

17.3 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. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fideicomiso, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

**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 gestión de riesgos
(continuación)**

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	254,614	279,836
Cuentas por cobrar	<u>14,906</u>	<u>32,961</u>
	<u>269,520</u>	<u>312,797</u>

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

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

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

Efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene efectivo en bancos por US\$254,614 y US\$279,836, respectivamente. El efectivo es mantenido en bancos e instituciones financieras que están calificadas entre el rango A+ y AA+, según la agencia calificadora Fitch Ratings.

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

**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 gestión de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso corresponden a clientes locales por arrendamiento de los bienes inmuebles.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el 100 % de los ingresos operacionales del Fideicomiso provienen de transacciones por arrendamientos de propiedades de inversión.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 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 crediticio, la gerencia considera que las cuentas por cobrar comerciales de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos están expuestas al mismo riesgo de crédito.

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

31 de diciembre de 2019

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>14,906</u>	<u>-</u>	No

**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 gestión de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

31 de diciembre de 2018

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>32,961</u>	<u>-</u>	No

Las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos cinco años. Estas tasas son multiplicadas por factores en escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y, la visión del Fideicomiso de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar. Los factores escala se basan en las tasas reales del crecimiento del producto interno bruto de la República Dominicana, las cuales son como sigue: 2015 (7.0 %), 2016 (7.1 %), 2017 (6.6 %), 2018 (4.6 %) y 2019 (6.9 %).

17.4 Riesgo de liquidez

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

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

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

La liquidez esperada del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir resultados de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al Fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Si bien, el prospecto del Fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y en caso de superar US\$500,000, debe ser aprobado en asamblea de tenedores.

**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 gestión de riesgos
(continuación)**

17.4 Riesgo de liquidez (continuación)

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

	Flujos de efectivo contractuales			
	Valor en <u>libros</u>	<u>Total</u>	Seis meses <u>o menos</u>	6-12 <u>meses</u>
31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	<u>20,463</u>	<u>(20,463)</u>	<u>(20,463)</u>	<u>(20,463)</u>
31 de diciembre de 2018				
Cuentas por pagar	<u>20,190</u>	<u>(20,190)</u>	<u>(20,190)</u>	<u>(20,190)</u>

17.5 Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesta al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

**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 gestión de riesgos
(continuación)**

17.5 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de moneda (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue

	2019		2018	
	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera - activos - efectivo	<u>952,089</u>	<u>17,998</u>	<u>1,878,990</u>	<u>37,428</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de cambio del peso (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fideicomiso, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Equivalentes en RD\$	<u>0.0195</u>	<u>0.0002</u>	<u>0.0189</u>	<u>0.0199</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2019, una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente US\$1,800.

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

El Fideicomiso no contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambio en resultados; por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación ajustaría el resultado. A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

	Importe en libros	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Instrumentos de tasa fija:		
Activos financieros	<u>254,614</u>	<u>279,836</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 gestión de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de sensibilidad de flujos de efectivo para instrumentos de tasa fija

Una variación de 100 puntos base en los tipos de intereses en base a los datos a las fechas de reporte tendría un efecto en el resultado y el patrimonio de US\$2,546. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.

18 Eventos subsecuentes

18.1 Pandemia mundial - enfermedad del Coronavirus

En fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró como pandemia entre la población mundial la cepa de la enfermedad del Coronavirus denominada Covid-19. En República Dominicana se han reportado múltiples casos de esa pandemia y en ese mismo mes las autoridades gubernamentales han ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional, y se han adoptado varias medidas que han de impactar distintos sectores económicos. A la fecha, algunas entidades de diferentes sectores han flexibilizado las condiciones contractuales inicialmente pautadas con terceros.

Esta situación podría impactar significativamente la actividad económica del Fideicomiso y podría reflejarse en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro. En la actualidad El Fideicomiso no ha podido determinar ni cuantificar el efecto que tal hecho posterior puede producir, ya que dependerá de eventos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

18.2 Dividendos pagados

En fecha 7 de enero de 2020, la Fiduciaria declaró el pago de dividendos en efectivo por un monto de US\$151,280 (US\$18.91 por valor), los cuales fueron pagados el 9 de enero de 2020.