Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/02/2016 3:53 PM s.martinez
44855

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

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO, APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA MEDIANTE LA PRIMERA RESOLUCIÓN DE FECHA 3 DE MARZO DE 2015 POR UN MONTO DE HASTA USD 15,000,000, CONFORME A LA LEY NO. 189-11 SOBRE EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA, A LA LEY DE MERCADO DE VALORES 19-00 Y SU REGLAMENTO DE APLICACIÓN DECRETO NO. 664-12 Y LA LEY GENERAL DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (479-08) Y SUS MODIFICACIONES CON LA LEY 31-11

DEL 1ERO. DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2015

Contenido | Página

INFORME DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 1

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 1

A) Autenticidad de los valores de Oferta Pública 1
B) Titularidad de las garantías del Programa de Emisiones 3
C) Nivel de cumplimiento del Administrador del Programa de Emisiones 4
D) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes fideicomitidos 4
E) Pagos realizados por concepto de rendimientos generados por el Fideicomiso 4
F) Nivel de liquidez de la Fiduciaria y el Fideicomiso 5
G) Usos de los fondos obtenidos 5
H) Colocación y negociación de los valores según las condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y en el Contrato del Programa de Emisiones del Fideicomiso 6
I) Calificación de Riesgo del Fideicomiso 6
J) Nivel de endeudamiento del Fideicomiso 6
K) Remisión periódica de informaciones 7
L) Monto total de las Emisiones colocadas del Fideicomiso 7
M) Procedimiento de liquidación anticipada de las Emisiones 8
N) Enajenación de las acciones de la Fiduciaria 8
O) Negociación de valores en mercados internacionales 8
P) Adquisición o fusión de la Fiduciaria con otras Fiduciarias y del Fideicomiso con otros Fideicomisos 8
Q) Situaciones que pudieran entorpecer las actividades de la Fiduciaria y el Fideicomiso 8
R) Actas de Asambleas celebradas, Informes de rendiciones de cuentas e Informes del Comité Técnico 9
S) Situación legal del Fideicomiso y de la Fiduciaria 9
T) Modificaciones al Acto Constitutivo, Contrato del Programa de Emisiones y al Prospecto de Emisión del Fideicomiso 9
U) La adquisición y enajenación de activos por parte del Fideicomiso 9
V) Cambios en la estructura del Fideicomiso y de la Fiduciaria 9
W) Otros procedimientos 10
G) Usos de los fondos obtenidos 11

ANEXO 1 12

ANEXO 2 13

ANEXO 3 14

ANEXO 4 15

ANEXO 5 16

Tel: 809-472-1565
Fax: 809-472-1925
www.bdo.com.do

Av. José Ortega y Gasset No. 46
Esq. Tetelo Vargas, Ensanche Naco
Edificio Profesional Ortega
Santo Domingo, D.N.
República Dominicana

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/02/2016 3:53 PM s.martinez
44855

Informe del Representante de los Tenedores de los Valores del Fideicomiso sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

A los Tenedores de los Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Fiduciaria Popular, S. A., quien funge como administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP por un monto de hasta USD 15,000,000, mediante Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso firmado en fecha 7 de julio de 2015, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No.19-00, y su Reglamento de Aplicación según Decreto número 664-12, Título II, Capítulo I, Artículos del 7 al 21, Ley de Sociedades número 479-08 y sus Modificaciones con la Ley 31-11 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Fiduciaria Popular, S. A., debidamente registrada en la SIV, para fungir como entidad Fiduciaria para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita bajo el registro No. SIVSF-001 y cuyo Fideicomiso está inscrito bajo el registro número SIVFOP-001, según la Primera Resolución de fecha 3 de marzo de 2015 emitida por el Consejo Nacional de Valores. Igualmente, dicho Fideicomiso fue inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en fecha 19 de junio de 2015, mediante el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente No. 139434, en la misma se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-28872-3.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante de Tenedores de los Valores del Fideicomiso, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 19-00), el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (Decreto número 664-12), la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (número 479-08) y sus Modificaciones con la Ley 31-11, Ley número 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores; donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

Procedimientos Previamente Acordados

Los procedimientos acordados fueron realizados únicamente para ayudar a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden a la Fiduciaria Popular, S. A., como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP cuyos Tenedores representamos, y que se resumen como sigue:

a) Autenticidad de los valores de Oferta Pública

Verificamos que la colocación del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP ("el Fideicomiso") por un monto de hasta USD15,000,000, fue debidamente creado y aprobado por la Sociedad Fiduciaria Popular, S. A. y el Consorcio Málaga, S. A. (El Fideicomitente), mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso número 30 celebrado el 18 de mayo de 2015. Además dicho Programa de Emisiones contó con la aprobación de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV), mediante la Primera Resolución emitida en fecha 3 de marzo de 2015.

Verificamos los macrotítulos emitidos que avalan el Programa de Emisiones del Fideicomiso, los mismos se encuentran en custodia de Cevaldom Depósito Centralizado de Valores, S. A., conforme a los acuerdos especificados en el Contrato de Servicios para el Registro y Administración de Valores firmado en fecha 12 de agosto de 2015, representado por su Director General el Sr. Freddy Rossi Soñé, cuyos datos se correspondieron con las informaciones presentadas por la

BDO, S.R.L., una sociedad de responsabilidad limitada de la República Dominicana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Fiduciaria Popular, S. A. en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Oferta Pública de Valores de dicho Fideicomiso.

El Programa de Emisiones cuenta con un valor total aprobado de hasta USD 15,000,000, el cual será colocado en 15 emisiones de USD 1,000,000 cada una, tal como se detalla a continuación:

Emisión	Cantidad de Valores a Emitir	Valor Nominal de cada Emisión	Monto total por Emisión	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
01 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Nueve (9) de octubre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
02 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Nueve (9) de octubre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
03 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Veintitrés (23) de octubre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
04 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Veintitrés (23) de octubre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
05 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Veintitrés (23) de octubre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
06 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Trece (13) de noviembre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
07 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Trece (13) de noviembre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
08 - FM*	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	Trece (13) de noviembre de 2015	Nueve (9) de octubre de 2025
09 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
10 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
11 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
12 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
13 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión

Emisión	Cantidad de Valores a Emitir	Valor Nominal de cada Emisión	Monto total por Emisión	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
14 -**	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
15 - **	1,000	USD 1,000.00	USD 1,000,000.00	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión	A determinarse en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión
		Totales:	**USD 15,000,000.00**		

* Se denominan FM a las emisiones colocadas bajo la modalidad "en firme".

** Estas informaciones están por determinarse en el prospecto simplificado correspondiente y pertenecen al Programa de Emisiones aun no colocadas.

b) Titularidad de las garantías del Programa de Emisiones

Observamos las certificaciones realizadas entre agosto y septiembre del 2015 de los inmuebles y los registros de títulos de los activos del Fideicomiso, los cuales corresponden a los Edificios Málaga I, II y III conformados por 11 locales para alquiler, estos se encuentran inscritos a nombre de Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso e incluidos en la modalidad de Fideicomiso, de conformidad con la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el fideicomiso denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP". Los mismos no poseen cargas, gravámenes o hipotecas en sus registros y se hace constar en sus títulos que no forman parte del Patrimonio de la Fiduciaria Popular, S. A.

Verificamos el informe de re-certificación del valor (tasación) de fecha 26 de Mayo de 2015 de los bienes del Fideicomiso, realizado por el Ing. José Ignacio Tejada Tabar, Miembro número 198 del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO). Dicha tasación cumple con el Prospecto del Programa de Emisiones, el cual estipula que los bienes del Fideicomiso deben valorarse al menos una (1) vez al año. El detalle de la valoración de dichos bienes contra su valor asignado en el Acto Constitutivo es como sigue:

Edificios	Opinión del Valor Razonable en USD
Málaga I	2,997,408.97
Málaga II	2,890,835.77
Málaga III	2,299,380.66
Valor tasación sin redondeo:	8,187,625.40
Diferencia:	625.40*
Cifras redondeadas en el Acto Constitutivo:	**8,187,000.00**

Descripción	Valores registrados
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	8,187,000.00
Diferencia:	187,000**
Valor de las Emisiones colocadas:	**8,000,000.00**

El valor de mercado de los bienes fideicomitidos está a la par con el monto total registrado en libros del Fideicomiso de los activos del Fideicomiso.

* Verificamos que esta diferencia entre la tasación realizada y el valor registrado en los libros contables corresponde a que el Fideicomitente (Consorcio Málaga) selecciono colocar como valor de los activos inmobiliarios aportados en el Fideicomiso el valor redondeado de la tasación realizada a los edificios.

** Verificamos que esta diferencia entre el valor registrado en libros de los bienes fideicomitidos y el valor de las Emisiones colocadas al 31 de diciembre de 2015, corresponde a que el valor de mercado de los bienes fideicomitidos se encuentra por encima del valor designado para las colocaciones del Programa de Emisiones.

c) Nivel de cumplimiento del Administrador del Programa de Emisiones

Fiduciaria Popular, S. A. es la entidad fiduciaria designada como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga No. 01 - FP. Así como también encargada de llevar a cabo los propósitos y objetivos del Fideicomiso.

Por otra parte, quedó establecido mediante el Contrato de Administración de los Edificios de fecha 20 de agosto del 2015 que el administrador de los activos fideicomitidos es Consorcio Málaga, S. A. Los servicios de administración a ser prestados por el administrador de los activos fideicomitidos al Fideicomiso comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de administración de los inmuebles, el Acto Constitutivo del Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita la Fiduciaria en el ámbito y alcance de los contratos de arrendamiento.

Conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión no existieron situaciones a revelar en el presente informe sobre la entidad administradora y el administrador de los activos fideicomitidos. A la fecha se encuentra pendiente de obtener los datos relativos al uso de los recursos entregados al Consorcio Málaga, S. A.

d) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes fideicomitidos

Observamos las pólizas de seguro de los bienes fideicomitidos, verificamos que las mismas se encuentran a nombre del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP y que la vigencia de las mismas es por el período comprendido desde el 1ero. de septiembre de 2015 al 31 de agosto de 2016. Adicionalmente observamos que las pólizas de seguro cubren el 100% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos por valor cubierto de USD 5,753,500, de acuerdo a lo pactado en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisiones. El valor restante de los bienes fideicomitidos corresponde a los terreros de los Inmuebles.

e) Pagos realizados por concepto de rendimientos generados por el Fideicomiso

Tal y como establece el Prospecto del Programa de Emisiones, los rendimientos generados por el Fideicomiso se realizarán en pagos trimestrales, a partir de la fecha de emisión de la primera Emisión. El rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso.

Debido a que el inicio de la Primera Emisión del Fideicomiso fue a partir del 9 de octubre de 2015, no existieron distribuciones de rendimientos a los Tenedores o fideicomisarios, durante el trimestre octubre-diciembre 2015. Sin embargo, observamos los pagos realizados a través de Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A. en fecha 11 de enero de 2016, según lo detallado en el cuadro siguiente:

1	2	3=2/1	3=1 * 19.76
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Ingresos Netos Trimestre (Octubre - Diciembre)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM
8,000.00	USD 158,102.61	USD 19.76	USD 158,080.00 *

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 11 de enero de 2016, debido a que la fecha de pago correspondía a un sábado y se traslado al día laborable inmediatamente posterior, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.

f) Nivel de liquidez de la Fiduciaria y el Fideicomiso

Verificamos en el Acto Constitutivo, en el Contrato y Prospecto del Programa de Emisiones, que las mismas no exigen que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP o la Fiduciaria deban cumplir con índices de liquidez. Sin embargo, la Fiduciaria como Entidad relacionada al mercado de valores debe cumplir con ciertos índices los cuales se detallan en la letra j.

g) Usos de los fondos obtenidos

Verificamos en el Prospecto del Programa de Emisiones ascendente a USD 15,000,000, que los fondos obtenidos serán utilizados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de trabajo del Fideicomitente (Consorcio Málaga, S. A.). Aproximadamente el 91% de los fondos percibidos de la colocación de las primeras ocho emisiones del programa de emisiones serán para el pago de deudas bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación. El restante 9% serán utilizados para fines de explorar nuevas alternativas dentro de la línea de negocio del fideicomitente.

A la fecha de este informe recibimos de la Fiduciaria Popular, S. A. copia de la carta de saldo del préstamo No. 70018958 del Consorcio Málaga, S. A. relativa a la cancelación del préstamo con el Popular Bank LTD, Inc. en fecha 19 de noviembre de 2015, no obtuvimos del Consorcio Málaga, S. A. evidencia de los demás datos faltantes que avalan dicha cancelación. Igualmente, el Fideicomitente realizó inversiones en el Fideicomiso por un valor de USD2,000,000. No obstante, no pudimos obtener las documentaciones que avalan el uso del monto restante y por consecuente no pudimos validar la aplicación de los porcentajes establecidos en el Prospecto del Programa de Emisiones para el uso de esos recursos.

Los fondos obtenidos por la colocación de las Emisiones fueron recibidos y transferidos de la forma siguiente:

Entrada de efectivo por la Colocación de Valores Fiduciarios		
Fecha deposito	Depositante	Valor depositado
14/10/2015	Inversiones Popular, S. A.	1,000,000.00
14/10/2015	Inversiones Popular, S. A.	1,000,000.00
28/10/2015	Inversiones Popular, S. A.	3,074,308.86 *
18/11/2015	Inversiones Popular, S. A.	3,087,311.29 *
	Total recibido:	**USD 8,161,620.15**

Salida de los Fondos Recibidos por pago de derechos fiduciarios		
Fecha salida de los fondos	Fideicomitente Receptor de los Fondos	Valor
14/10/2015	Consorcio Málaga, S. A.	2,000,000.00
28/10/2015	Consorcio Málaga, S. A.	2,094,702.78
29/10/2015	Consorcio Málaga, S. A.	850,120.06
18/11/2015	Consorcio Málaga, S. A.	3,087,311.29
	Total Salida de Efectivo:	**USD 8,032,134.13**
	Efectivo restante:	**USD 129,486.02****

* Las Emisiones 03-FM hasta 08-FM fueron vendidas por encima de su valor nominal.

** Este efectivo restante fue utilizado para cubrir cuentas por pagar de Consorcio Málaga con el Fideicomiso por depósitos de alquiler, gastos de comisiones por la colocación a Inversiones Popular, S. A. y para el pago de la retención del 0.15% de la transferencia de fondos por la colocación de Valores Fiduciarios. Ver **Anexo 1**.

h) Colocación y negociación de los valores según las condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y en el Contrato del Programa de Emisiones del Fideicomiso

Conforme a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y al Acto Constitutivo del Fideicomiso, así como también en el Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión; nosotros como Representantes de los Tenedores de los Valores de Fideicomiso, verificamos el cumplimiento de las responsabilidades asumidas por la Fiduciaria Popular, S. A., Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga No. 01-FP por valor aprobado total de hasta USD 15,000,000, colocados y emitidos al 31 de diciembre de 2015 un valor de USD 8,000,000 correspondiente a las Emisiones 01-FM hasta la 08-FM. Ver resultados en el contenido general de este informe.

i) Calificación de Riesgo del Fideicomiso

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de fecha 27 de enero de 2016, presentó un riesgo en Afo (N) al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP. Ver detalle de estas calificaciones en la letra q) e historial de las mismas en el **Anexo 2**.

j) Nivel de endeudamiento del Fideicomiso

De acuerdo al Artículo 4.1 del Acto Constitutivo y al Artículo 12.1 del Prospecto de Emisión, el Fideicomiso podrá incurrir en endeudamientos de cualquier tipo cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el Capex. El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a USD 500,000.00 en forma individual o agregada. La asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiéndose ser este hasta el 100% del patrimonio del fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

Según informaciones recibidas y validadas de la Fiduciaria en fecha 22 de enero de 2016, nos indican que no aplica el cálculo del nivel de endeudamiento para el trimestre de octubre a diciembre de 2015, debido a que el Fideicomiso no posee endeudamientos de préstamos u otros adicionales a los proveedores de servicios en dicho trimestre.

Por otro lado, de acuerdo al Artículo 8 (Índice de Adecuación del Patrimonio) de la Resolución R-CNV-2013-26-MV, las sociedades fiduciarias deben poseer un Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) superior a un coeficiente del 1.0%. El IAP se define matemáticamente como el cociente que resulta de dividir el Patrimonio Contable Aplicable de una sociedad fiduciaria entre los patrimonios de los fideicomisos de oferta pública que administre. Ver los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A. del trimestre bajo revisión en el **Anexo 3**.

k) ***Remisión periódica de informaciones***

Verificamos el cumplimiento de parte de la Fiduciaria con respecto al Fideicomiso, referente al envío de las comunicaciones relacionadas al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP, enviadas a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV), y otras entidades o personas que guarden relación con el Fideicomiso, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento del Fideicomiso en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a dicha Entidad.

Un detalle de las comunicaciones enviadas por el Fideicomiso, es como sigue:

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIV	Observación
Balance General intermedio, Estado de Resultados intermedio y Estado de Flujo de Efectivo intermedio (octubre - diciembre 2015).	Trimestral	27 de enero de 2016	26 de enero de 2016	Ninguna
Informe completo de la calificación de riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L., (octubre - diciembre 2015).	Trimestral	27 de enero de 2016	27 de enero de 2016	Ninguna

En el detalle anterior de las comunicaciones remitidas a la SIV, no están consideradas las obligaciones de remisiones de informaciones de la Fiduciaria como tal.

Fue realizado el primer informe de rendición de cuentas interno del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2015, donde se deja evidencia del proceso de organización, registro y autorización del Fideicomiso. Adicionalmente, según informaciones suministradas por la Fiduciaria, se encuentra en proceso de revisión el informe trimestral de rendición de cuentas formal del Fideicomiso.

Corroboramos mediante revisión de las informaciones contenidas en la página web de la SIV, que el Fideicomiso ni la Fiduciaria, no poseen multas o amonestaciones que afecten al Programa de Emisiones.

l) ***Monto total de las Emisiones colocadas del Fideicomiso***

Al 31 de diciembre de 2015 según informaciones suministradas por la Fiduciaria y validadas por CEVALDOM, pudimos comprobar que del Programa de Emisiones por un total de USD 15,000,000, se encuentran colocadas y vigentes Emisiones por un valor total de USD 8,000,000 distribuidas de la siguiente manera:

Emisión	Fecha de Fiduciaria	Fecha de Vencimiento	Monto colocado al 31 de diciembre de 2015
01 - FM	9 de octubre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
02 - FM	9 de octubre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
03 - FM	23 de octubre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
04 - FM	23 de octubre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
05 - FM	23 de octubre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
06 - FM	13 de noviembre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
07 - FM	13 de noviembre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
08 - FM	13 de noviembre de 2015	9 de octubre de 2025	USD 1,000,000.00
		Total colocado:	**USD 8,000,000.00**

m) Procedimiento de liquidación anticipada de las Emisiones

Verificamos en el Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión, que la Fiduciaria tendrá un período de Liquidación del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al cumplirse el octavo (8vo.) año de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores o fideicomisarios que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, según las informaciones suministradas por la Fiduciaria Popular, S. A. pudimos observar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de los Valores de Fideicomiso por un valor aprobado de hasta USD 15,000,000, colocados y emitidos al 31 de diciembre de 2015 un valor de USD8,000,000, e igualmente confirmamos esta información con los datos provistos por Cevaldom.

n) Enajenación de las acciones de la Fiduciaria

Mediante comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 19 de enero de 2016, verificamos que el Fideicomiso no es una sociedad accionaria y que no han ocurrido cambios en el Patrimonio conformado por los bienes fideicomitidos.

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, no se han producido enajenación de las acciones de la Fiduciaria, este hecho fue confirmado mediante comunicación recibida de fecha 26 de enero de 2016.

El detalle de la composición accionaria y de la participación porcentual de la Fiduciaria Popular, S. A. se muestra en el **Anexo 4**.

o) Negociación de valores en mercados internacionales

Mediante comunicación de fecha 19 de enero de 2016, recibida de la Fiduciaria Popular, S. A., observamos que durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, no se han realizado negociaciones en mercados internacionales de los recursos recibidos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP. Esta información fue validada con los registros contables del Fideicomiso y con la información recibida de CEVALDOM.

p) Adquisición o fusión de la Fiduciaria con otras Fiduciarias y del Fideicomiso con otros Fideicomisos

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, pudimos observar mediante comunicación de fecha 26 de enero de 2016, que no existieron acuerdos de adquisición o fusión de la Fiduciaria del Programa de Emisiones con otras Fiduciarias ni del Fideicomiso con otros Fideicomisos.

q) Situaciones que pudieran entorpecer las actividades de la Fiduciaria y el Fideicomiso

Tal y como se presenta en el Informe de calificación de riesgo del 27 de enero de 2016, de Feller Rate:

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01-FP (Fideicomiso Málaga) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo track record, y una cartera de activos que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

Conforme a las comunicaciones recibidas de fecha 19 y 26 de enero de 2016, enviada por la Fiduciaria no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fideicomiso ni de la Fiduciaria. Igualmente, se estableció en el Acto Constitutivo en el Artículo 3.3 los riesgos iniciales existentes en el Fideicomiso y como la Fiduciaria mitigará los mismos.

r) Actas de Asambleas celebradas, Informes de rendiciones de cuentas e Informes del Comité Técnico

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, no fueron realizadas asambleas por el Fideicomiso ni por la Fiduciaria, esto según lo confirmado mediante comunicaciones emitidas por el Gestor del Fideicomiso en fecha 19 y 26 de enero de 2016, respectivamente. Igualmente, la Fiduciaria no ha realizado reuniones del Comité Técnico.

Fue realizado el primer informe de rendición de cuentas interno del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2015, donde se deja evidencia del proceso de organización, registro y autorización del Fideicomiso. Adicionalmente, según informaciones suministradas por la Fiduciaria, se encuentra en proceso de revisión el informe trimestral de rendición de cuentas formal del Fideicomiso.

Asambleas de los Tenedores o Fideicomisarios

Durante el trimestre octubre a diciembre de 2015, no fueron realizadas asambleas de Tenedores de los Valores de Fideicomiso, debido a que no ocurrieron situaciones que impliquen la convocatoria de la misma, esto de acuerdo a lo requerido por la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y Empresas individuales de responsabilidad limitada y sus modificaciones por la Ley 31-11.

s) Situación legal del Fideicomiso y de la Fiduciaria

Obtuvimos cartas emitidas por el Representante Legal de fecha 19 y 26 de enero de 2016, donde nos indican que el Fideicomiso Málaga y la Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente, no cuentan con asesoría de abogados externos y no tienen ningún caso en materia judicial o litigio abierto.

t) Modificaciones al Acto Constitutivo, Contrato del Programa de Emisiones y al Prospecto de Emisión del Fideicomiso

Durante el trimestre octubre a diciembre de 2015, no se realizaron modificaciones al Acto Constitutivo, al Contrato del Programa de Emisiones ni al Prospecto de Emisión del Fideicomiso según comunicación recibida de la Sociedad Fiduciaria de fecha 19 de enero de 2016.

u) La adquisición y enajenación de activos por parte del Fideicomiso

Mediante informaciones recibidas de la Sociedad Fiduciaria de fecha 19 de enero de 2016, observamos que durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, no se realizaron adquisiciones ni enajenación de activos por parte del Fideicomiso.

v) Cambios en la estructura del Fideicomiso y de la Fiduciaria

Mediante comunicaciones recibidas del Fiduciaria de fecha 19 y 26 de enero de 2016, observamos que durante el trimestre de octubre a diciembre de 2015, no se realizaron cambios en la estructura organizacional del Fideicomiso Málaga ni en la sociedad Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente. Ver la composición accionaria de la Fiduciaria Popular, S. A. en el **Anexo 4**.

Al 31 de diciembre de 2015, el Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP es el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez. La estructura del Comité Técnico es como sigue:

1) María Cristina León Apolinario.
2) Juan Enrique Álvarez Ornes.
3) Maria Amelia Auffant.
4) Cristina Herrera, y.
5) Andrés Ignacio Rivas.

w) Otros procedimientos

Además de los procedimientos expresados en los párrafos anteriores, conforme a las condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión, realizamos los siguientes procedimientos:

- Solicitamos a la Sociedad Fiduciaria, la Carta de Representación correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2015, documento que resume de manera general las condiciones surgidas durante nuestro proceso de revisión, relacionados con la integridad de las transacciones revisadas y otros asuntos.

- La Fiduciaria Popular, S. A. nos facilitó la comunicación que le fue enviada por Cevaldom, en la misma pudimos confirmar los valores de las Emisiones vigentes, cuyos datos validamos con los presentados por la Fiduciaria.

- En fecha 19 de enero de 2016, recibimos una comunicación de la Sociedad Fiduciaria informando sobre la no ocurrencia después del 31 de diciembre de 2015, de hechos posteriores importantes relacionados con el Fideicomiso Málaga. No obstante, pudimos validar que existieron pagos de rendimientos del trimestre octubre - diciembre de 2015, en fecha 11 de enero de 2016.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/02/2016 3:53 PM s.martinez
44855

HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

Ninguna situación a mencionar relacionada con los puntos incluidos dentro de los procedimientos de la letra a), hasta la w). Excepto por lo indicado en el párrafo siguiente:

g) Usos de los fondos obtenidos

A la fecha de este informe recibimos de la Fiduciaria Popular, S. A. copia de la carta de saldo del préstamo No. 70018958 del Consorcio Málaga, S. A. relativa a la cancelación del préstamo con el Popular Bank LTD, Inc. en fecha 19 de noviembre de 2015, no obtuvimos del Consorcio Málaga, S. A. evidencia de los demás datos faltantes que avalan dicha cancelación. Igualmente, el Fideicomitente realizó inversiones en el Fideicomiso por un valor de USD2,000,000. No obstante, no pudimos obtener las documentaciones que avalan el uso del monto restante y por consecuente no pudimos validar la aplicación de los porcentajes establecidos en el Prospecto del Programa de Emisiones para el uso de esos recursos.

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los Tenedores de conservar o vender los valores de fideicomiso emitidos mediante el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP producto de la emisión realizada por la Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en el Artículo 7 de la Resolución R-CNV-2013-03-MV, emitida por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de octubre a diciembre de 2015.

No fuimos contratados para ejecutar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expresamos tal opinión. Si hubiéramos sido contratados para ejecutar procedimientos adicionales a los procedimientos acordados, otros asuntos pudiesen haber llamado nuestra atención y estos hubiesen sido reportados a ustedes.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante de los Tenedores de los Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP emitidos por Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso, por valor aprobado de hasta USD15,000,000, colocados y emitidos al 31 de diciembre de 2015 USD8,000,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, su Reglamento de Aplicación 664-12, la Ley de Sociedades 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11 y la Ley número 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, informar sobre los resultados obtenidos durante el desarrollo de nuestra revisión, conforme a los objetivos que nos fueron asignados a nuestra función, por lo que no debe distribuirse con ningún propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidad sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

BDO

28 de enero de 2016
Distrito Nacional, República Dominicana

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/02/2016 3:53 PM s.martinez
44855

Anexo 1

Estado de Flujo de Efectivo del Fideicomiso

	Balance al 31 de diciembre de 2015 USD
Flujos de efectivo de las actividades de operación	
Recibido de clientes y relacionadas	439,919
Pagos realizados a proveedores, relacionadas y otros	(201,100)
Efectivo generado por operaciones	238,819
Intereses ganados	121
Intereses pagados	(369)
Impuesto sobre la renta pagado	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**238,571**
Flujos de efectivo en las actividades de inversión	
Pagos Derechos Fiduciarios a los Fideicomitentes	(8,032,134)
Colocación Valores Fiduciarios	8,161,620
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	**129,486**
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Pago de rendimientos	-
Aporte Patrimonio Fideicomitido	8,187,000
Aporte Patrimonio Fideicomitido (Inmueble)	(8,187,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	-
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	368,057
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-
Efectivo al final del año:	**368,057**
Diferencia:	0.00
Total registrado en libros contables al 31 de diciembre de 2015:	**368,057**

Anexo 2

Historial de calificación de riesgo de Feller Rate, S. R. L.:

Histórico de las calificaciones de riesgo		
Fecha del informe	**Fecha de estados financieros utilizados**	**Calificación**
12 de noviembre de 2015	Octubre 2015	Afo (N)
27 de enero de 2016	Diciembre 2015	Afo (N)

Anexo 3

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Octubre 2015	1.00%	47.77%
Noviembre 2015	1.00%	29.92%
Diciembre 2015	1.00%	29.91%

Anexo 4

Composición accionaria de la Fiduciaria Popular, S. A.:

ACCIONISTAS	ACCIONES	% PARTICIPACION
Grupo Popular, S. A.	599,999	99.9998%
Manuel E. Jiménez F.	1	0.0002%
TOTAL:	600,000	100%

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

Total de activos del Fideicomiso al 31/12/2015	-	Total de pasivos del Fideicomiso al 31/12/2015	=	Patrimonio neto del Cierre al 31/12/2015
8,638,010.14	-	292,907.53	=	8,345,102.61