Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
10/05/2017 12:17 PM m.manzano
56587

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, SU REGLAMENTO DE APLICACIÓN DECRETO 95-12, 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 ENERO AL 31 DE MARZO DE 2017

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
10/05/2017 12:17 PM m.manzano
56587

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

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2017

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) LA AUTENTICIDAD DE LOS VALORES EN CUESTIÓN, REPRESENTADOS POR ANOTACIONES EN CUENTA 1
B) VALOR ACTUALIZADO DE LAS TASACIONES O VALORIZACIONES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 3
C) CONFIRMACIÓN DE LA VIGENCIA Y COBERTURA DE LOS CONTRATOS DE SEGUROS SOBRE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO Y DE LAS ACCIONES LLEVADAS A CABO POR EL REPRESENTANTE DE LA MASA EN CASO DE HALLAZGOS QUE ATENTEN CONTRA LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES DE VALORES 4
D) CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DE LA TASA DE INTERÉS, EN LOS CASOS QUE APLIQUE, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN Y LA CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE LA MISMA .. 4
E) NIVEL DE LIQUIDEZ CON QUE CUENTA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO PARA FINES DE REDENCIÓN ANTICIPADA DE LOS VALORES, EN CASO DE HABERSE ESPECIFICADO EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN 4
F) USO DE LOS FONDOS DE LA OFERTA PÚBLICA, DE CONFORMIDAD CON LOS OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS ESTABLECIDOS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN Y LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL REPRESENTANTE DE LA MASA PARA LA COMPROBACIÓN 4
G) LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN 5
H) ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA OFERTA PÚBLICA, CONFORME A LA PERIODICIDAD ESTABLECIDA A TALES FINES EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN 5
I) NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN Y CONTRATO DE EMISIÓN, EN LOS CASOS QUE APLIQUE 6
J) CUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CUANTO A LA REMISIÓN DE INFORMACIÓN PERIÓDICA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO A LA SUPERINTENDENCIA 6
K) CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE REDENCIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL EMISOR, EN LOS CASOS QUE APLIQUE 7
L) CUALQUIER ACTIVIDAD O SITUACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO Y DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, SEGÚN CORRESPONDA, YA SEA INTERNA O EXTERNA QUE PUDIERA ENTORPECER EL FUNCIONAMIENTO NORMAL DEL MISMO (LABORAL, ADMINISTRATIVO, CAUSAS DE FUERZA MAYOR, ETC.) 7
M) HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDAN AFECTAR A SU CRITERIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 8
N) HALLAZGOS DETECTADOS EN EL INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA, EN LA REVISIÓN DE LOS LIBROS CONTABLES Y DEMÁS INFORMES O DOCUMENTOS RELACIONADOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 8
O) COMPORTAMIENTO Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES Y EL PAGO DE LOS VALORES, ESCENARIOS Y PROYECCIONES DEL COMPORTAMIENTO Y VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE Y DEL PATRIMONIO SEPARADO 8
P) INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, EN RELACIÓN AL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 8
Q) CUALQUIER DOCUMENTO DE ÍNDOLE LEGAL QUE IMPLIQUEN PROCESOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL O ADMINISTRATIVO INCOADOS CONTRA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 9
R) MODIFICACIONES AL CONTRATO DE EMISIÓN Y PROSPECTO DE EMISIÓN 9
S) CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA Y DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO; EN PARTICULAR AQUELLOS RELATIVOS A LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS Y LAS ESTRUCTURAS QUE SE RELACIONAN CON LA EMISIÓN 9
T) CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN, EL CONTRATO DE EMISIÓN Y LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES 9
Anexo 1 11
Anexo 2 12
Anexo 3 13
Anexo 4 14
Anexo 5 15

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

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 USD15,000,000, 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) y el Consejo Nacional de Valores (CNV). 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, su Reglamento de Aplicación Decreto 95-12 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores (CNV); 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) La autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta

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

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.

El Programa de Emisiones cuenta con un valor total aprobado de hasta USD15, 000,000, el cual será colocado en 15 programas de emisiones de USD1,000,000 cada uno, tal como se detalla a continuación:

Programa de emisiones	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

Programa de emisiones	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".

** Corresponde a los Programas de Emisiones aun no colocados, los mismos tienen hasta tres años para su colocación, contando a partir del 19 de marzo del año 2015.

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado

Verificamos el informe de valuación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha 28 de diciembre de 2016 de los bienes aportados al patrimonio fideicomitido, la cual fue realizada por el Ing. José Ignacio Tejada Tabar, Miembro número 198 del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO). La vigencia de esa 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	3,035,075.67
Málaga II	2,927,876.67
Málaga III	2,337,047.67
Valor tasación sin redondeo:	8,300,000.01
Diferencia:	113,000.00*
Cifras redondeadas en el Acto Constitutivo:	**8,187,000.00**

Descripción	Valores registrados
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	8,300,000.00
Diferencia:	300,000**
Valor de las Emisiones colocadas:	**8,000,000.00**

* Comprobamos que esta diferencia entre la tasación realizada y el valor registrado establecido en el acto constitutivo corresponde a la apreciación obtenida por los activos del fideicomiso en la última tasación cuyos datos se presentan en el informe de valuación de fecha 28 de Diciembre de 2016.

** El valor de mercado tasado de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido está prácticamente a la par con el monto de la emisión, el cual pudiera ser diferente a su valor de venta en condiciones normales.

Adicionalmente, obtuvimos una confirmación al tasador de los datos presentados en su informe de valuación, notando concordancia con las informaciones presentadas en dicho informe.

c) ***Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los Tenedores de valores***

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 su vigencia es por el período comprendido desde el 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2017. Adicionalmente, verificamos que las pólizas de seguro cubren el 100% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos por valor cubierto de USD5,753,500, 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, los cuales no son asegurados.

d) ***Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma***

En vista de que el Fideicomiso es un patrimonio autónomo no existe una tasa de interés como tal, sin embargo el Prospecto del Programa de Emisiones dispone que los rendimientos generados por el Fideicomiso se realicen 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 netas que genere el Fideicomiso. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos, conformados por los alquileres efectivamente cobrados menos gastos y costos del Fideicomiso, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso.

También observamos los pagos por distribución de rendimientos del trimestre enero-marzo 2017 realizados a través de la compañía Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom) en fecha 10 de abril de 2017, un día posterior al día de pago que correspondía, debido a que el día 9 de abril fue Domingo, según lo detallado en el **Anexo 1.**

e) ***Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión***

Verificamos en el Acto Constitutivo, el Contrato y Prospecto del Programa de Emisiones, donde no exigen que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP deba cumplir con índices de liquidez.

f) ***Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el Representante de la Masa para la comprobación***

Verificamos en el Prospecto del Programa de Emisiones ascendente a USD15,000,000, 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.

Acorde a lo indicado en el punto 5.19.4 del Prospecto de Emisión, todos los gastos iniciales y comisiones pagaderas relativas a la estructuración del Programa de Emisiones serán pagaderos por el Fideicomitente. El total del monto colocado mediante el Programa de Emisiones será transferido al Fideicomitente para dar cumplimiento a los objetivos de constitución del Fideicomiso.

El detalle de los usos a los fondos recibidos por el Fideicomitente es como se indica a continuación:

Resumen del uso de los fondos	Valores en USD	Porcentaje
Inversión en 2,000 valores fiduciarios a razón de USD 1,000 cada uno	2,000,000.00	24%
Saldo de préstamos con diversas instituciones bancarias	1,719,795.37	21%
Pagos varios a suplidores por proceso de colocación, estructuración del Fideicomiso y otros gastos del Fideicomitente	1,374,281.20	17%
Saldo del préstamo del Popular Bank Limited	3,103,767.37	38%
Total erogaciones con los recursos recibidos:	**8,197,843.94**	**100%**
Beneficios recibidos por colocación de valores fiduciarios:	(10,843.94) *	
Aportación al Fideicomiso de los bienes fideicomitidos:	**8,187,000.00**	

* Verificamos que este valor corresponde al excedente recibido por el Fideicomitente producto de la diferencia entre el monto de los valores fiduciarios y el monto recibido producto del proceso de colocación.

El Programa de Emisión del Fideicomiso es por valor de US$15,000,000, de los cuales se han colocado al 31 de marzo de 2017 un valor de US$8,000,000; tal y como se puede determinar en el detalle anterior, los fondos fueron utilizados en un 59% para pago de deuda y gastos financieros, un 17% en pagos por el proceso de colocación y estructuración de la Emisión, y el monto restante del 24% en inversiones en valores fideicomitidos; lo que no se corresponde con los porcentajes establecidos en el Prospecto de Colocación; no obstante el hecho de que el Fideicomitente haya invertido los fondos no utilizados en la compra de valores del Fideicomiso le otorga compromisos con los fines del mismo.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión

Conforme al Prospecto del Programa de Emisiones; nosotros como Representantes de los Tenedores de los Valores de Fideicomiso, verificamos que los programas de emisiones fueron colocados bajo las condiciones previstas en el acto constitutivo, prospecto de emisión y en el contrato del programa de emisiones.

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de fecha 24 de abril de 2017, calificó un riesgo en Afo al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP. Ver detalle de estas calificaciones en la letra l) e historial de las mismas en el **Anexo 2.**

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique

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 las inversiones en bienes capitales o Capital Expenditures (CAPEX).

El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a USD500,000.00 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.

Al 31 de marzo de 2017 el Fideicomiso solo posee compromisos con sus proveedores de servicios.

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%. Ver los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A. del trimestre bajo revisión en el **Anexo 3**.

j) Cumplimiento de la Sociedad Fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia

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:
Fideicomiso

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIV	Observación
Estado de Situación Financiera intermedio, Estado de Resultados intermedio, Estado de Flujo de Efectivo intermedio y Estado de Cambios en el Patrimonio (Enero - Marzo 2017, en forma comparativa con el trimestre anterior)	Trimestral	03 de mayo de 2017	19 de Abril de 2017	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L. (actualización del informe, Enero - Marzo 2017)	Trimestral	24 de abril de 2017	24 de abril de 2017	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. Tampoco están consideradas las remisiones de informaciones diarias y mensuales.

En fecha 10 de abril de 2017 fue realizado el informe de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente al trimestre de Enero a Marzo de 2017, donde se deja evidencia del estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos, del estado de arrendamiento de los edificios Málaga I, II y III y se detallan otras informaciones con relación a la operacionalidad del Fideicomiso, ver en detalle en letra n).

Corroboramos mediante la revisión de las informaciones contenidas en la página web de la SIV, que ni el Fideicomiso ni la Fiduciaria, poseen multas o amonestaciones que afecten al Programa de Emisiones.

k) ***Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique***

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 podrá liquidarse cuando se haya completado la disposición de todos los activos Inmobiliarios que comprenden el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la sección Decima (X) del acto constitutivo y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los tenedores.

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 enero a marzo de 2017, según las informaciones suministradas por la Fiduciaria Popular, S. A., pudimos comprobar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de los Valores de Fideicomiso por un valor aprobado de hasta USD15,000,000, colocados y emitidos al 31 de marzo de 2017 un valor de USD8,000,000.

Obtuvimos la confirmación de Cevaldom que corrobora la información mencionada en el párrafo anterior.

l) ***Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria, según corresponda, ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)***

Tal y como se presenta en el Informe de calificación de riesgo del 24 de abril de 2017, de Feller Rate:

La calificación "Afo " 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 inmuebles y positivo track record, más una cartera de activos que se encuentra generando flujos operacionales con un conjunto de arrendatarios de buena calidad.

En contrapartida, 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.

Conforme a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 20 de abril de 2017, nos informan que existe un asunto legal relacionado con actividades de otro Fideicomiso, el cual se encuentra apoderado en el tribunal correspondiente y se mantiene pendiente de resolver al 31 de marzo del 2017. No obstante, la Fiduciaria considera que dicha situación no afecta al Fideicomiso de Ofertas Pública de Valores Inmobiliario Málaga No.01 - FP.

De igual manera, de acuerdo a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 20 de abril de 2017, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fideicomiso ni de la Fiduciaria. Adicionalmente, 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.

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado

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 la información puesta a nuestro conocimiento y a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 20 de abril de 2017, no existieron hechos o circunstancias a revelar en el presente informe que afecten el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Programa de Emisiones.

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del Fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado

Fue realizado el informe trimestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2017. En dicho informe se resalta que todos los locales de los Edificios Málaga I, II y III se encuentran arrendados, que los mismos no poseen cargas, gravámenes o hipotecas en sus registros y se deja evidencia de las actividades realizadas tendentes al desarrollo y ejecución del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga No. 01 FP.

No obstante, observamos en la comunicación recibida de fecha 20 de diciembre 2016, que el inquilino del local 501 del edificio Málaga III (ASK Marketing Servicies AMS, S.R.L), decidió terminar el contrato de alquiler de manera anticipada, el cual será efectivo a partir del 1 de marzo de 2017, sin embargo, al 31 de marzo de 2017 no se ha hecho efectivo dicha cancelación.

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado

Obtuvimos las certificaciones actualizadas de fecha 20 de enero de 2017 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".

A la fecha de este informe la Gerencia de la Sociedad Fiduciaria no posee proyecciones del comportamiento o de los ingresos futuros a devengar de los activos del Fideicomiso, debido a que entiende que dichos ingresos están basados en contratos de alquiler con plazos y valores previamente determinados, entendemos que ese mecanismo de control y seguimiento es necesario para el monitoreo de dichos recursos versus sus compromisos.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado

Conforme a los datos e informaciones puestas a nuestro conocimiento no existieron situaciones a revelar en el presente informe sobre Fiduciaria Popular, S. A., entidad fiduciaria designada como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga No. 01 - FP.

q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado

Obtuvimos una carta emitida por el Representante Legal del Fideicomiso de fecha 20 de abril de 2017, donde nos indican que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga y la Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente, no cuentan con asesoría de abogados externos y no tienen ningún caso o litigio de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo abierto en su contra.

r) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión

Durante el trimestre enero a marzo de 2017, 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 20 de abril de 2017.

s) Cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Fiduciaria y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la Emisión

Mediante comunicaciones recibidas de la Fiduciaria de fecha 20 de abril de 2017, observamos que durante el trimestre de enero a marzo de 2017, 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 marzo de 2017, 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.

t) Cualquier otra obligación establecida en el Prospecto de Emisión, el Contrato de Emisión y las disposiciones legales vigentes

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 enero a marzo de 2017, 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.

- En fecha 20 de abril de 2017, recibimos una comunicación de la Sociedad Fiduciaria informando sobre la ocurrencia después del 31 de marzo de 2017, del pago de rendimientos del trimestre enero - marzo de 2017, en fecha 10 de abril de 2017, con relación a este caso ver letra d).

- Durante el trimestre de enero a marzo de 2017, no fueron realizadas asambleas por el Fideicomiso, esto según lo confirmado por el Gestor del Fideicomiso. Igualmente, la Fiduciaria dado que no existieron hechos relevantes no ha realizado reuniones del Comité Técnico.

- Durante el trimestre enero a marzo de 2017, 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 31-11 de Sociedades Comerciales y Empresas individuales de responsabilidad limitada y a las regulaciones del mercado de valores.

HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

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 11 de la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de enero a marzo de 2017.

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 marzo de 2017 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, su Reglamento de Aplicación Decreto 95-12, 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 Auditoría, SRL., está debidamente registrada en la SIV, con la referencia SVAE-3, emitida en la Segunda Resolución del 18 de diciembre de 2003.

BDO

4 de Mayo de 2017
Distrito Nacional, República Dominicana

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre Enero a Marzo de 2017:

1	2	3=2/1	3=1 * 21.13
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Resultado Netos Trimestre (Enero - Marzo)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM
8,000.00	169,200	USD 21.15	USD 169,200*

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 10 de abril de 2017, un día posterior a la fecha establecida, debido a que el día 9 de abril fue de domingo, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones. De acuerdo a la confirmación de Cevaldom el pago realizado por concepto de los rendimientos correspondientes al trimestre enero-marzo 2017 fue por un monto de US$169,040.

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)
19 de abril de 2016	Marzo 2016	Afo (N)
21 de julio de 2016	Junio 2016	Afo (N)
20 de octubre de 2016	Septiembre 2016	Afo (N)
23 de enero de 2017	Diciembre 2016	Afo
24 de abril de 2017	Marzo 2017	Afo

Anexo 3

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según la Fiduciaria
Enero 2017.	1.00%	4.96%
Febrero 2017	1.00%	4.96%
Marzo 2017	1.00%	4.93%

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

ACCIONISTAS	ACCIONES	% PARTICIPACION
Grupo Popular, S. A.	1,599,999	99.9999%
Otros	1	0.0001%
TOTAL:	1,600,000	100%

Anexo 5

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

Total de activos del Fideicomiso al 31/3/2017	-	Total de pasivos con proveedores de servicios del Fideicomiso al 31/03/2017	=	Patrimonio neto del Cierre al 31/03/2017
US$8,707,277.58	-	US$148,840.74	=	US$8,558,436.5