FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
AV. ABRAHAM LINCOLN NO.1057,
TORRE LINCOLN MIL57,
SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

TEL.: 809-544-9910
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

Filial del Grupo Popular, S.A.

FIDUCIARIA POPULAR

8 de mayo de 2019

Señor
Gabriel Castro
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana
Ave. César Nicolás Penson No. 66
Sector Gascue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,
República Dominicana

Atención: Dirección de Oferta Pública

Ref.: Notificación de Hecho Relevante del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP.

Distinguido señor Superintendente:

De acuerdo a lo establecido en el literal m), del inciso 1, del artículo 12 de la Norma para los Participantes del Mercado de Valores sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado, tenemos a bien notificar la emisión del Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas (BDO) correspondiente al periodo enero-marzo 2019 del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) bajo el número SIVFOP-001.

En caso de cualquier comentario, aclaración o inquietud, quedamos a su disposición.

Atentamente,

Andrés Rivas
Gerente General
Fiduciaria Popular, S. A.

POPULAR
FIDUCIARIA
POPULAR, S. A.

Anexos citados

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

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO, APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO 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 DEROGADA POR LA LEY 249-17 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 2019

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

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. De enero al 31 de marzo de 2019

Contenido **Página**

INFORME DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS 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 OBLIGACIONISTAS DE VALORES 5
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 .. 5
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 6
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 6
G) LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN 7
H) ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA OFERTA PÚBLICA, CONFORME A LA PERIODICIDAD ESTABLECIDA A TALES FINES EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN 7
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 7
J) CUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CUANTO A LA REMISIÓN DE INFORMACIÓN PERIÓDICA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO A LA SUPERINTENDENCIA 7
K) CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE REDENCIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL EMISOR, EN LOS CASOS QUE APLIQUE 8
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.) 9
M) HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDAN AFECTAR A SU CRITERIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 9
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 9
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 10
P) INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, EN RELACIÓN AL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 10
Q) CUALQUIER DOCUMENTO DE ÍNDOLE LEGAL QUE IMPLIQUEN PROCESOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL O ADMINISTRATIVO INCOADOS CONTRA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO 10
R) MODIFICACIONES AL CONTRATO DE EMISIÓN Y PROSPECTO DE EMISIÓN 11
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 11
T) CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN, EL CONTRATO DE EMISIÓN Y LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES 11
ANEXO 1 15
ANEXO 2 16
ANEXO 3 17
ANEXO 4 18
ANEXO 5 19

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 Obligacionistas de los Valores del Fideicomiso sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

A los Obligacionistas 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 y colocados USD8,000,000, 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, derogada por la ley 249-17, Ley de Sociedades número 479-08, modificada por la Ley 31-11 y las Resoluciones, Circulares y Normas generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Fiduciaria Popular, S. A., debidamente registrada en la SIMV, 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 Obligacionistas de los Valores del Fideicomiso, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 19-00), derogada por la ley 249-17, la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (número 479-08) modificada por 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, Circulares y Normas generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV); 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 Obligacionistas representamos, y que se resumen como sigue:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta

Verificamos que la emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP ("el Fideicomiso") por un monto de hasta USD15,000,000 y colocados USD8,000,000, 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.

BDO, S.R.L. , una sociedad de responsabilidad limitada de la república Dominicana, es miembro de BDO Internacionla 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.

Además, dicho Programa de Emisiones contó con la aprobación de la Superintendencia del Mercado Valores de la República Dominicana (SIMV), 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.

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

Programa de emisiones	Cantidad de valores a emitir	Valor nominal de cada emisión	Monto total por emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
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
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 por un valor de USD7,000,000, aun no colocados, los mismos tenían hasta tres años para su colocación, contando a partir del 19 de marzo del año 2015, periodo que ya caducó al 19 de marzo de 2018.

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 al patrimonio fideicomitido de fecha 26 de diciembre de 2018, 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:

1. Calle Rafael Augusto Sánchez No.65, Ens. Piantini, Santo Domingo, D.N:

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentada en el informe (enfoque del costo) US$	Valor reportado al regulador US$	Valor registrado en los registros contables US$
Edificio Malága I con tres niveles de oficinas y un (1) nivel de parqueo, un área de construcción de 2,435.04 M2 y neta de 1,767 M2, ocupando un área de terreno de 1,000 M2.	3,269,177.72	3,277,851.57	3,277,851.57

2. Calle Andrés Julio Aybar No.204, Ens. Piantini , Santo Domingo, D.N :

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentado en el informe US$	Valor reportado al regulador US$	Valor registrado en los libros contables US$
Edificio Malága II con cuatro (4) niveles de oficinas y dos niveles de parqueos, un área de construcción de 2,241.41 M2 y neta 1,109.46 M2, ocupando una área de terreno de 561.00 M2.	2,719,458.75	2,738,518.23	2,738,518.23

3. Calle Andres Julio Aybar No.206, Ens. Piantini, Santo Domingo, D.N :

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentado en el informe US$	Valor reportado al regulador US$	Valor registrado en los libros contables US$
Edificio Malága III con cuatro (4) niveles de oficinas y dos niveles de parqueos, un área de construcción de 2,073.34 M2 y neta 1,068.44 M2, ocupando una área de terreno de 495.14 M2.	2,663,005.51	2,683,630.20	2,683,630.20

Total general	**8,651,641.98**	**8,700,000.00**	**8,700,000.00**

Edificios	Opinión del Valor enfoque del Costo en USD (Informe del Tasador)
Málaga I	3,269,177.72
Málaga II	2,719,458.75
Málaga III	2,663,005.51
Valor tasación sin redondeo:	8,651,641.98
Diferencia:	(48,358.02)*
Valor registrado en libros:	**8,700,000.00**

Descripción	Valores registrados
Valor global de los bienes fideicomitidos en libros:	8,700,000.00
Diferencia:	700,000**
Valor de las Emisiones colocadas:	**8,000,000.00**

* Pudimos comprobar que esta diferencia corresponde a la variación entre el método del costo y el método del valor razonable planteado en la tasación recibida, el Fideicomiso utiliza el método del valor razonable para el reconocimiento de los inmuebles.

** El valor de mercado tasado de los bienes en su conjunto que conforman el patrimonio fideicomitido es superior al monto de la emisión, el cual pudiera ser diferente a su valor de venta en condiciones normales.

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 Obligacionistas de valores

Notamos que las pólizas de seguro cubren los bienes fideicomitidos correspondientes a los edificios por un valor de USD7,171,394 ya que los terrenos por su naturaleza no son bienes asegurables, por lo que, conforme a lo pactado en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisiones los bienes fideicomitidos están sobreasegurados. El detalle es como sigue:

Valor de los edificios según la tasación de fecha 26/12/2018	USD5,357,699.00
Monto asegurado según póliza de seguros	7,171,394.00
Excedente	1,813,695.00

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 paguen de forma trimestral 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 reservas, gastos y costos del Fideicomiso, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso.

Observamos la transferencia realizada a CEVALDOM para el pago de los rendimientos del trimestre enero-marzo 2019 realizado el día 09 de abril de 2019, así como también obtuvimos la confirmación de CEVALDOM, donde observamos el pago de los rendimientos a obligacionistas en la fecha mencionada anteriormente. Ver en detalle 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 y colocados US$8,000,000, 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 fue transferido al Fideicomitente para dar cumplimiento a los objetivos de la 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 de fideicomisos 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 de erogaciones con los recursos recibidos:	**8,197,843.94**	**100%**
Beneficios recibidos por colocación de valores de fideicomisos:	(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 de fideicomisos y el monto recibido producto del proceso de colocación.

El Programa de Emisión del Fideicomiso es por valor de USD15,000,000, de los cuales se han colocado al 31 de marzo de 2019 un valor de USD8,000,000; 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 correspondió 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 Obligacionistas 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, excepto los asuntos mencionados en la sección de hallazgos a los procedimientos acordados de este informe.

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 22 de abril de 2019, confirmó nuevamente 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 Obligacionistas en caso de que sea por monto superior a USD500,000.00 en forma individual o agregada. La asamblea de Obligacionistas 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 Obligacionistas.

Al 31 de marzo de 2019, a parte del patrimonio invertido por los obligacionistas, 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 del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), 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
Estado de Situación Financiera intermedio, Estado de Resultados intermedio, Estado de Flujo de Efectivo intermedio presentado de forma acumulada y en comparación con el periodo del año anterior y Estado de Cambios en el Patrimonio acumulado del periodo actual (enero-marzo 2019)	Trimestral	01 de mayo 2019	22 de abril 2019	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L. (actualización del informe, enero-marzo 2019)	Trimestral	22 de abril 2019	22 de abril 2019	Ninguna

Debido a que nuestra función de Representante de Tenedores de Valores se limita a evaluar los deberes y responsabilidades de Fiduciaria Popular, S.A. como administradora del Fideicomiso de Oferta Pública Málaga No. 01 –FP los procedimientos realizados fueron únicamente con este fin. Es por esto que, en el detalle presentado anteriormente de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no consideramos las obligaciones de las remisiones de informaciones de la Fiduciaria como tal, tampoco las remisiones de informaciones diarias y mensuales del Fideicomiso.

En fecha 17 de enero de 2019 fue realizado el informe semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente al semestre de julio-diciembre de 2018, 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 SIMV, 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 Décima (X) del Acto Constitutivo y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que hayan sido distribuidas a los obligacionistas.

El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Obligacionista o fideicomisarios que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Obligacionistas en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Durante el trimestre de enero-marzo de 2019, 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 2019 un valor de USD8,000,000, de igual manera lo pudimos validar con los montos registrados en la contabilidad.

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

De acuerdo a la confirmación recibida de la Fiduciaria de fecha 5 de abril de 2019, durante el trimestre no existió liquidación anticipada de los valores de fideicomiso.

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 22 de abril de 2019, 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.

De igual manera, de acuerdo a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 22 de abril de 2019, no existieron 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. Sin embargo, a finales del mes de febrero de 2019 se mantenía solo un local desocupada que refleja una vacancia de un 7.3%, en relación al total de los ingresos.

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 05 de abril de 2019, 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 semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas desde el 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2018. 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.

En adición, tal y como se menciona en la letra b), existe una diferencia de US$48,358.02 la cual se debe a la variación entre el valor razonable y el método bajo el enfoque del costo.

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 10 de enero de 2019 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", notando que los bienes fideicomitidos no tiene hipotecas.

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, excepto por los asuntos mencionados en las letras c) y f), 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 05 de abril de 2019, donde nos indican que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Málaga No. 01-FP no cuenta con asesoría de abogados externos y no tienen ningún caso o litigio de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo abierto en su contra.

En adición, recibimos por parte de los asesores legales de Fiduciaria Popular, S. A., una comunicación de fecha 06 de mayo de 2019, donde nos informan que Fiduciaria Popular, S. A. mantiene los siguientes casos legales:

- Demanda en su contra tendente a la paralización de trabajos de construcción, la cual se encuentra pendiente de fallo. En adición, los demandantes sometieron una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia, tendente a suspender los efectos de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia, en ocasión de la demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción, mediante la cual dicho tribunal declara inadmisible la indicada demanda, condenando el pago de las costas del procedimiento a los demandantes. Dicha demanda fue declarada inadmisible por parte de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia. En fecha 9 de julio de 2018 mediante la Sentencia Civil número 335-2018-SSEN-00239, mediante la cual rechazó el Recurso de Apelación y confirmó en todas sus partes la sentencia recurrida, dicha sentencia fue notificada y no fue recurrida en casación por lo que este expediente está cerrado.

- Demanda en su contra por intervención forzosa. Se trata de una demanda en intervención forzosa interpuesta en fecha 15 de junio de 2018, en virtud de la cual los demandantes sometieron una demanda en Nulidad de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios. En fecha 24 de julio de 2018 se realizó una audiencia donde se ordenó comunicación de documentos y el pasado 03 de octubre de 2018 fue la segunda audiencia la cual se suspendió sin fecha toda vez que la Magistrada Juez se inhibió de conocer el proceso por estar vinculado Higuey City Homes de quien dijo tener conflicto de interés.

Fue fijada nuevamente la audiencia para el 9 de abril del año 2019, en la que el Juez declaró el sobreseimiento (aplazamiento sin fecha) del expediente hasta que se falle un expediente (el que se encuentra en estado de fallo), donde la parte demandante supuestamente está solicitando exactamente lo que solicita en esta demanda, este expediente se encuentra en estado de fallo.

Las situaciones anteriormente mencionadas no afectan de manera directa al Fideicomiso Málaga, ya que el mismo constituye un patrimonio autónomo separado de la Fiduciaria, además de que estas demandas corresponden a otros fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

r) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión

Durante el trimestre enero-marzo 2019, no se realizaron modificaciones al Acto Constitutivo, ni al Contrato del Programa de Emisiones ni al Prospecto de Emisión del Fideicomiso según comunicación recibida de la Sociedad Fiduciaria de fecha 05 de abril de 2019.

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 05 de abril de 2019, observamos que, durante el trimestre de enero a marzo 2019, 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 2019, 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
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-abril de 2019, 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.

- Durante el trimestre de enero-abril de 2019, no fueron realizadas asambleas por el Fideicomiso, esto según lo confirmado por el Gestor Fiduciario.

- Durante el trimestre enero-marzo de 2019, no fueron realizadas asambleas de Obligacionista 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

Conforme los procedimientos ejecutados mencionados en las letras a) hasta la letra t), identificamos los siguientes hallazgos:

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 Obligacionistas de valores***

Notamos que las pólizas de seguro cubren los bienes fideicomitidos correspondientes a los edificios por un valor de USD7,171,394, ya que los terrenos por su naturaleza no son bienes asegurables, por lo que, conforme a lo pactado en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisiones los bienes fideicomitidos están sobreasegurados por un monto de US$1,813,695.

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***

El uso de los recursos obtenidos de las primera ocho (8) emisiones, no se correspondió con la programación expresada en el prospecto de inversión y contrato de emisión. No obstante, el fideicomitente al 31 de marzo de 2019, es inversionista de 2,000 valores del fideicomiso.

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores. Ninguna situación a mencionar relacionada con los puntos incluidos dentro de los procedimientos de la letra a), hasta la t).

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los Obligacionistas 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 del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de enero-marzo de 2019.

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 Obligacionistas 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 2019 USD8,000,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 derogada por la Ley 249-17, la Ley de Sociedades 479-08 modificada por 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

06 de mayo de 2019
Distrito Nacional, República Dominicana

BDO AUDITORIA, S.R.L.
BDO
ICPARD No. 28
REPUBLICA DOMINICANA

ANEXOS

Anexo 1

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre enero-abril de 2019:

1	2	3=2/1	4=1 * 3
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	**92,160.00**	**USD 11.52**	**USD 92,160***

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores para ser pagado a los inversionistas, dicho depósito fue realizado el día 09 de abril de 2019, así como también obtuvimos confirmación de CEVALDOM, donde observamos el pago de los rendimientos a obligacionista en fecha 09 de abril de 2019.

Adicionalmente recibimos la confirmación de CEVALDOM del pago realizado por concepto de los rendimientos correspondientes al trimestre enero-marzo 2019 por un monto de US$92,160.00 efectuado el día 09 de abril 2019. Validamos el total pagado de rendimientos con el listado recibido de CEVALDOM, cuyos valores coinciden con nuestros recálculos, no obstante, dichos listados no presentaron los datos individuales relacionados de los correspondientes obligacionistas.

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**
22 de abril de 2019	Marzo 2019	Afo

Anexo 3

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según la Fiduciaria
Enero 2019	1.00%	12.59%
Febrero 2019	1.00%	12.51%
Marzo 2019	1.00%	12.35%

Anexo 4

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

ACCIONISTAS	ACCIONES	% PARTICIPACION
Grupo Popular, S. A.	2,999,999	99.9999%
Manuel E. Jiménez F.	1	0.0001%
TOTAL:	**3,000,000**	**100%**

Anexo 5

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

Total de activos del Fideicomiso al 31/03/2019	-	Total de pasivos con proveedores de servicios del Fideicomiso al 31/03/2019	=	Patrimonio neto del Cierre al 31/03/2019	Valor de la emisión	Variación
US$ 9,012,087	-	US$ 165,287	=	US$ 8,846,800	US$8,000,000	US$846,800