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

TEL.: 809-544-5394 809-544-5067
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

FILIAL DEL GRUPO POPULAR, S.A.

FIDUCIARIA POPULAR

5 de agosto de 2021

Señora
Elianne Vilchez Abreu
Vicepresidente Ejecutivo/Gerente General
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.
(BVRD)
Calle José A. Brea No. 14
District Tower, Piso 2
Sector Evaristo Morales
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.

Distinguida señora Vilchez:

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 y conforme a la circular C-SIMV-2020-14-MV, numeral II), tenemos a bien notificar la emisión del Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas (BDO) correspondiente al periodo abril-junio 2021 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,

FIDUCIARIA POPULAR S.A.
Digitally signed by FIDUCIARIA POPULAR S.A.
Date: 2021.08.05 18:12:21 -04'00'

Andrés Rivas
Gerente General
Fiduciaria Popular, S. A.

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 TENEDORES 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 JUNIO DE 2015 POR UN MONTO DE HASTA USD15,000,000, 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 LA LEY GENERAL DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (479-08) Y MODIFICADA CON LA LEY 31-11

DEL 1ERO. DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2021

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP
Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. De abril al 30 de junio de 2021

CONTENIDO **PÁGINA**

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

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

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 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 6
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 7
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 7
G) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión 8
H) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión 9
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 10
J) Cumplimiento de la Sociedad Fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la superintendencia 13
K) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique 15
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.) 17
M) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado 18
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 19
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 19
P) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado 20
Q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoado contra el patrimonio autónomo o separado 20
R) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión 21
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 21
T) Cualquier otra obligación establecida en el Prospecto de Emisión, el Contrato de Emisión y las disposiciones legales vigentes 22

BDO

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

IDENTIFICACION DEL TRABAJO

Hemos realizado los procedimientos convenidos con ustedes y que enumeramos en el **Anexo I** de este informe, con respecto a nuestra función de Representante de Tenedores de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP, correspondiente al trimestre comprendido del 1 de abril al 30 de junio del año 2021.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados aplicable a compromisos de procedimientos convenidos (ISRS 4400).

La suficiencia de estos procedimientos es solamente responsabilidad del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01- FP. Consecuentemente, no hacemos representación sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados y descritos anteriormente para los propósitos que este informe ha sido requerido, ni para ningún otro propósito.

OBJETIVOS DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS

Hemos efectuado los procedimientos detallados en el **Anexo I**, los cuales fueron previamente acordados mediante contrato firmado entre BDO Auditoría, S.R.L., y 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, Ley 189-11 Sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y 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).

La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de 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 junio de 2015 emitida por el Consejo Nacional del Mercado 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 del 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 en el **Anexo I**, 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, 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 detallados a continuación en el **Anexo I.**

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.

RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

Los procedimientos realizados y los resultados obtenidos se detallan en el **Anexo I** de este informe. Estos procedimientos están basados en información y representaciones proporcionadas por la Administración del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP. Por consiguiente, la integridad de la información suministrada y de las representaciones hechas es responsabilidad exclusiva de la Administración del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP.

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 del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de abril-junio de 2021.

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 30 de junio de 2021 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. Este informe se refiere solamente a las áreas abarcadas en los procedimientos detallados en el **Anexo I** y no se extiende a ninguno de los estados financieros del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP, tomados en su conjunto.

05 de agosto de 2021
Distrito Nacional, República Dominicana

BDO AUDITORIA, S.R.L. REPÚBLICA DOMINICANA

INFORMACION DE LOS RESULTADOS

Los procedimientos acordados fueron realizados únicamente para ayudar a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden a 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:

OBJETIVO:

A) Validar la autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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.

Validar que 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.

Resultado del procedimiento realizado:

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 se estimaba sería 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

Programa de emisiones	Cantidad de valores a emitir	Valor nominal de cada emisión	Monto total por emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
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
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 junio del año 2015, período que caducó el 19 de junio de 2018.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO	
B	**Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.**

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 5.3 del Prospecto de Emisión, donde se establece que los bienes inmuebles deben valorarse por lo menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de la última valoración registrada de cada inmueble.

Comprobar que conforme al Artículo 7.1 del Acto Constitutivo, que el informe del Tasador Independiente fue emitido por la Fiduciaria a la Superintendencia de Mercados de Valores (SIMV) en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de vencimiento de la tasación anterior.

Resultado del procedimiento:

Verificamos el informe de valuación del valor de los bienes fideicomitidos aportados al patrimonio fideicomitido de fecha 23 de diciembre de 2020, la cual fue realizada por el Ing. José Ignacio Tejada Tabar, Miembro número 198 del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO).

La vigencia de esas tasaciones 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, Ensanche Piantini, Santo Domingo, D.N:

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentada en el informe (enfoque del costo) US$	Valor de la tasación presentado en el informe (Método del valor por método razonable) US$	Valor presentado en los registros contables US$
Edificio Málaga 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.	3,194,006.40	3,138,022.92	3,031,344.37

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

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentada en el informe (enfoque del costo) US$	Valor de la tasación presentado en el informe (Método del valor por método razonable) US$	Valor presentado en los registros contables US$
Edificio Málaga 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 un área de terreno de 561.00 M2.	2,640,538.24	2,594,255.76	2,918,979.16

3. Calle Andrés Julio Aybar No.206, Ensanche Piantini, Santo Domingo, D.N.:

Descripción del inmueble	Valor de la tasación presentada en el informe (enfoque del costo) US$	Valor de la tasación presentado en el informe (Método del valor por método razonable) US$	Valor presentado en los registros contables US$
Edificio Málaga 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 un área de terreno de 495.14 M2.	2,562,638.39	2,517,721.32	2,299,676.47

Total general	**8,397,183.03**	**8,250,000.00**	**8,250,000.00**

Edificios	Opinión del Valor enfoque del Costo en USD (Informe del Tasador)
Málaga I	3,194,006.40
Málaga II	2,640,538.24
Málaga III	2,562,638.39
Valor tasación sin redondeo:	8,397,183.03
Diferencia:	(147,183.03) *
Valor registrado en libros:	**8,250,000.00**

Descripción	Valores registrados
Valor global de los bienes fideicomitidos en libros:	8,250,000.00
Diferencia:	250,000.00**
Valor de las Emisiones colocadas:	**8,000,000.00**

Descripción	Valores registrados
Tasación Anterior:	8,400,000.00
Diferencia:	150,000.00***
Tasación Actual:	**8,250,000.00**

* 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.

*** Conforme el informe de tasación de fecha 23 de diciembre de 2020, los inmuebles tuvieron un deterioro de US$150,000, con respecto al valor razonable reflejado en la tasación del año anterior.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Notamos que conforme el informe de tasación de fecha 23 de diciembre de 2020, los inmuebles tuvieron un deterioro de US$150,000, con respecto al valor razonable reflejado en la tasación del año anterior. En adición, observamos que el valor reportado al regulador como el valor razonable difiere del monto reflejado en la tasación de los bienes fideicomitidos como sigue:

Descripción del inmueble US$	Valor del inmueble presentado en la tasación enfoque del valor razonable US$	Valor del inmueble reportado al regulador (presentado en los registros contables) US$	Diferencia US$
Edificio Málaga I	3,138,022.92	3,031,344.37	106,678.55
Edificio Málaga II	2,594,255.76	2,918,979.16	(324,723.40)
Edificio Málaga III	2,517,721.32	2,299,676.47	218,044.85
Total general	**8,250,000.00**	**8,250,000.00**	**0.00**

OBJETIVO:

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.

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar a Fiduciaria Popular, S. A., las pólizas de seguros vigentes durante el trimestre bajo revisión que aseguren los bienes fideicomitidos de acuerdo a lo pactado en el Prospecto del Programa de Emisiones en el Capítulo VII, Sección 7.1; dicho seguro debe cubrir por los menos el cien por ciento (100%).

Resultado del procedimiento:

Obtuvimos la póliza 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 31 de agosto de 2020 al 31 de agosto de 2021.

Verificamos que la póliza de seguro cubre el 100% del valor correspondiente a los edificios de los bienes fideicomitidos de acuerdo a lo pactado en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisión en el Capítulo VII, Sección 7.1; la póliza de seguro no incluye los terrenos, ya que por su naturaleza no son bienes asegurables.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

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.**

Descripción del procedimiento realizado:

Comprobar que de acuerdo con el punto 5.6.1 del Capítulo V del Prospecto del Programa de Emisiones, por su naturaleza, la estructura de este Fideicomiso no contempló 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.

Comprobar que el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso sea variable siendo este determinado del resultado de las ganancias o pérdidas netas que genere el Fideicomiso.

Además, recalcular que el mismo sea 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 del trimestre abril-junio 2021.

Resultado del procedimiento:

Observamos la transferencia efectuada a CEVALDOM para el pago de los rendimientos del trimestre abril-junio 2021, efectuada el día 09 de julio de 2021, así como también obtuvimos la confirmación de CEVALDOM, donde pudimos validar el pago de los rendimientos a los Tenedores en la fecha 09 de julio de 2021.

El pago por distribución de rendimientos del trimestre abril-junio de 2021, fue realizado por el Emisor de la siguiente forma:

1	2	3=2/1	4=1 * 3
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	**Resultado Netos Trimestre (abril-junio)**	**Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso**	**Total transferido a CEVALDOM**
8,000	**100,853.06**	**USD 12.61**	**USD 100,880.00***

* Validamos el total pagado por concepto de rendimientos con el listado recibido de CEVALDOM, dicho listado no presenta los datos individuales relacionados de los correspondientes Tenedores. Sin embargo, notamos que el monto considerado como alquileres cobrados incluyó un monto en exceso de US$2,750 que corresponde a una factura que no fue efectivamente cobrada en el trimestre Abril-Junio 2021, por lo que no debió de considerarse para fines del cálculo de los rendimientos a pagar a los Tenedores.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Notamos que según lo indicado en el prospecto descrito en el Capítulo 5, en el acápite 5.6.1, donde especifica que el que la base del cálculo para los arrendamientos es correspondiente de los alquileres efectivamente cobrados, observamos que dicho cálculo incluye un cobro de US$2,750, correspondiente a una factura emitida durante el trimestre pero que no había sido cobrada al 30 de junio de 2021. Sobre esta base, los rendimientos que debieron ser pagados ascienden a US$98,103.06, conforme nuestros cálculos.

OBJETIVO:	
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.**

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisiones, si se exige que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP deba cumplir con índices de liquidez.

Solicitar los informes de calificaciones para validar sus opiniones con respectos a la liquidez del Emisor.

Comprobar que conforme en el acápite 5.4 del Capítulo V del Prospecto del Programa de Emisiones, se ha establecido que partiendo de la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitido, se ha establecido un período de liquidación el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere.

Resultado del procedimiento:

Solicitamos a la Fiduciaria los informes de actualizaciones de las calificaciones de riesgos del Fideicomiso Málaga, para validar la liquidez del fideicomiso, el cual observamos que la liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, recibiendo un flujo constante de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, repartiendo así dividendos de manera trimestral a los Tenedores. Según acápite 5.4 del Prospecto del Programa de Emisiones se ha establecido un período de liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere. A partir de esa fecha se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
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.**

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar la entrada de los fondos y el uso de los mismos acordes al Acto Constitutivo y al Prospecto del Programa de Emisiones ascendente a USD15,000,000 y colocados US$8,000,000, el cual indica que los fondos obtenidos serán utilizados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de trabajo del Fideicomitente (Consorcio Málaga, S. A.).

Comprobar que conforme al prospecto de emisión 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.

Igualmente validar que conforme 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.

Resultado del procedimiento:

El detalle de los usos a los fondos recibidos por el Fideicomitente fue 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 30 de junio de 2021 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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

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 30 de junio de 2021 es inversionista de 2,000 valores del fideicomiso, lo cual le otorga compromisos con los fines del mismo.

OBJETIVO:

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

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar la colocación y negociación de los valores de acuerdo a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Ver lo comentado en letra F).

Conforme al Prospecto del Programa de Emisiones; y a las documentaciones e informaciones puestas 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 y designación del Representante de los Valores de Fideicomiso.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
H)	**Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.**

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar a la Fiduciaria los informes de actualizaciones de las calificaciones de riesgos del Fideicomiso Málaga, para validar el cumplimiento de ese procedimiento, conforme a las legislaciones establecidas en el mercado de valores y a los acuerdos especificados en el contrato de emisión y al prospecto de emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de fecha 21 de julio de 2021, confirmó nuevamente un riesgo en Afo al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP, se indica que dicha calificación responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Así también, a un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles, más una cartera de activos que mantiene un conjunto de arrendatarios de buena calidad crediticia. En contrapartida, la calificación considera una moderada diversificación por arrendatarios y baja diversificación geográfica y el impacto económico por COVID-19 en desarrollo, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Ver detalle del historial de las mismas en el recuadro siguiente:

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 abril de 2016	Diciembre 2015	Afo (N)
19 de abril de 2016	Junio 2016	Afo (N)
21 de julio de 2016	Junio 2016	Afo (N)
20 de octubre de 2016	Septiembre 2016	Afo (N)
23 de Abril de 2017	Diciembre 2016	Afo
24 de Abril de 2017	Junio 2017	Afo
21 de Julio de 2017	Junio 2017	Afo
20 de octubre de 2017	Septiembre 2017	Afo
22 de abril de 2018	Diciembre 2017	Afo
22 de abril de 2018	Junio 2018	Afo
20 de julio de 2018	Junio 2018	Afo
19 de octubre de 2018	Septiembre 2018	Afo
23 de abril de 2019	Diciembre 2018	Afo
22 de abril de 2019	Junio 2019	Afo
17 de julio de 2019	Junio 2019	Afo
18 de octubre de 2019	Agosto 2019	Afo
16 de diciembre de 2019	Diciembre 2019	Afo
14 de abril de 2020	Junio 2020	Afo
21 de julio de 2020	Junio 2020	Afo
23 de octubre de 2020	Septiembre 2020	Afo
18 de abril de 2021	Diciembre 2020	Afo
22 de abril de 2021	Abril 2021	Afo
Julio de 2021	Mayo 2021	Afo

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

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.

Descripción del procedimiento realizado:

Validar conforme el Acto Constitutivo y el Prospecto de Emisión, que la Fiduciaria cumple con los índices establecidos.

Corroborar conforme 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).

Además, validar que en caso de que aplique 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, pudiendo ser éste hasta el 100% del patrimonio del Fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

Resultado del procedimiento realizado:

Al 30 de junio de 2021, a parte del patrimonio invertido por los Tenedores, 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 el historial de los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A., desde el primer trimestre bajo revisión expresados de la siguiente forma:

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según la Fiduciaria
Enero 2016	1.00%	21.87%
Febrero 2016	1.00%	21.94%
Marzo 2016	1.00%	20.84%
Abril 2016	1.00%	21.15%
Mayo 2016	1.00%	21.07%
Junio 2016	1.00%	20.85%
Julio 2016	1.00%	21.08%
Agosto 2016	1.00%	20.98%
Septiembre 2016	1.00%	20.74%
Octubre 2016	1.00%	21.03%
Noviembre 2016	1.00%	7.13%

Mes	Índice requerido	Índice según la Fiduciaria
Diciembre 2016	1.00%	7.09%
Enero 2017	1.00%	4.96%
Febrero 2017	1.00%	4.96%
Marzo 2017	1.00%	4.93%
Abril 2017	1.00%	4.96%
Mayo 2017	1.00%	5.02%
Junio 2017	1.00%	16.75%
Julio 2017	1.00%	16.78%
Agosto 2017	1.00%	16.81%
Septiembre 2017	1.00%	16.69%
Octubre 2017	1.00%	16.64%
Noviembre 2017	1.00%	16.64%
Diciembre 2017	1.00%	16.63%
Enero 2018	1.00%	14.85%
Febrero 2018	1.00%	14.88%
Marzo 2018	1.00%	14.84%
Abril 2018	1.00%	14.82%
Mayo 2018	1.00%	14.88%
Junio 2018	1.00%	14.81%
Julio 2018	1.00%	14.77%
Agosto 2018	1.00%	14.86%
Septiembre 2018	1.00%	14.78%
Octubre 2018	1.00%	14.73%
Noviembre 2018	1.00%	14.81%
Diciembre 2018	1.00%	12.57%
Enero 2019	1.00%	12.59%
Febrero 2019	1.00%	12.51%
Marzo 2019	1.00%	12.35%
Abril 2019	1.00%	12.30%
Mayo 2019	1.00%	13.25%
Junio 2019	1.00%	13.3%

Mes	Índice requerido	Índice según la Fiduciaria
Julio 2019	1.00%	13.45%
Agosto 2019	1.00%	13.77%
Septiembre 2019	1.00%	13.51%
Octubre 2019	1.00%	13.57%
Noviembre 2019	1.00%	13.53%
Diciembre 2019	1.00%	13.46%
Enero 2020	1.00%	13.65%
Febrero 2020	1.00%	13.62%
Marzo 2020	1.00%	13.35%
Abril 2020	1.00%	13.24%
Mayo 2020	1.00%	12.71%
Junio 2020	1.00%	12.46%
Julio 2020	1.00%	12.45%
Agosto 2020	1.00%	12.77%
Septiembre 2020	1.00%	12.80%
Octubre 2020	1.00%	13.36%
Noviembre 2020	1.00%	13.90%
Diciembre 2020	1.00%	13.94%
Enero 2021	1.00%	14.23%
Febrero 2021	1.00%	14.48%
Marzo 2021	1.00%	14.90%
Abril 2021	1.00%	13.18%
Mayo 2021	1.00%	13.32%
Junio 2021	1.00%	13.42%

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

Total de activos del Fideicomiso al 30/06/2021	-	Total de pasivos con proveedores de servicios del Fideicomiso al 30/06/2021	=	Patrimonio neto del cierre al 30/06/2021	Valor de la emisión	Variación
US$8,604,678	-	US$122,817	=	US$ 8,481,861	US$8,000,000	US$481,861

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

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

Descripción del procedimiento realizado:

Obtener de parte de la Fiduciaria las comunicaciones relacionadas con la remisión de las informaciones mensuales y trimestrales requeridas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) que guarden relación con el Fideicomiso Málaga, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento de Emisor en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a la SIMV.

Resultado del procedimiento realizado:

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.

Notamos que durante el trimestre abril-junio de 2021, la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso envío las siguientes comunicaciones a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana:

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIMV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV	Observación
Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (abril 2021)	Mensual	14 de mayo de 2021	14 de mayo de 2021	Ninguna
Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (mayo 2021)	Mensual	15 de junio de 2021	15 de junio de 2021	Ninguna

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIMV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV	Observación
Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (junio 2021)	Mensual	14 de julio de 2021	14 de julio de 2021	Ninguna
Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (abril 2021)	Mensual	14 de mayo de 2021	14 de mayo de 2021	Ninguna
Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (mayo 2021)	Mensual	15 de junio de 2021	15 de junio de 2021	Ninguna
Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior (junio 2021)	Mensual	14 de julio de 2021	14 de julio de 2021	Ninguna
Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) (abril 2021)	Mensual	14 de mayo de 2021	14 de mayo de 2021	Ninguna
Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) (mayo 2021)	Mensual	15 de junio de 2021	15 de junio de 2021	Ninguna
Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) (junio 2021)	Mensual	14 de julio de 2021	14 de julio de 2021	Ninguna
Estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, presentado de forma acumulada y comparativa con el período del año anterior.	Trimestral	29 de julio de 2021	22 de julio de 2021	Ninguna
Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el período del año anterior (abril-junio 2021).	Trimestral	29 de julio de 2021	22 de julio de 2021	Ninguna
Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa con el período del año anterior (abril-junio 2021).	Trimestral	29 de julio de 2021	22 de julio de 2021	Ninguna
Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del período actual (abril-junio 2021).	Trimestral	29 de julio de 2021	22 de julio de 2021	Ninguna
Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe).	Trimestral	21 de julio de 2021	21 de julio de 2021	Ninguna

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIMV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV	Observación
Informe de rendición de cuenta.	Semestral	29 de julio de 2021	15 de julio de 2021	Ninguna
Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Fiduciaria que aprueba dichos estados.	Anual	12 de mayo de 2021	12 de mayo de 2021	Ninguna
Carta de gerencia, emitida por los auditores externos	Anual	12 de mayo de 2021	12 de mayo de 2021	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 del Fideicomiso.

En fecha 14 de julio de 2021 fue realizado el informe semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente al semestre de enero-junio de 2021, donde se deja evidencia del estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos, del estado de los arrendamientos de los edificios Málaga I, II y III y se detallan otras informaciones con relación a la operatividad 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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
K)	**Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.**

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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.

Corroborar en caso de que aplique que 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 Tenedores.

Además, comprobar que 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 mediante una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Resultado del procedimiento realizado:

Durante el trimestre de abril-junio de 2021, según las informaciones suministradas por 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 30 de junio de 2021 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.

A la fecha de nuestro informe los valores de fideicomisos ofertados y colocados fueron distribuidos de la siguiente forma de acuerdo con listados obtenidos del Depósito Centralizado de Valores, S. A., (CEVALDOM):

Composición de Tenedores	Emisión
PRIMERA EMISIÓN	
Personas jurídicas	1,000,000
SEGUNDA EMISIÓN	
Personas jurídicas	1,000,000
TERCERA EMISIÓN	
Personas físicas	809,000
Personas jurídicas	191,000
CUARTA EMISIÓN	
Personas físicas	237,000
Personas jurídicas	763,000
QUINTA EMISIÓN	
Personas físicas	785,000
Personas jurídicas	215,000
SEXTA EMISIÓN	
Personas físicas	1,000,000
SEPTIMA EMISIÓN	
Personas físicas	1,000,000
OCTAVA EMISIÓN	
Personas físicas	1,000,000
Total Emisión	**8,000,000**

De acuerdo con la confirmación recibida de la Fiduciaria de fecha 15 de julio de 2021, durante el trimestre, no existió liquidación anticipada de los valores de fideicomiso.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
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.).**

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar a la Fiduciaria mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre comprendido de abril-junio del 2021, existieron alguna situación que pudiera entorpecer la actividad laboral, administrativa, por causas de fuerza mayor del Fideicomiso.

De igual manera, debemos de solicitar a la Fiduciaria, el informe de calificación de riesgo emitido por Feller Rate, con el propósito de validar si durante el trimestre objeto de revisión existen algunas condiciones que pudieran afectar el funcionamiento normal del Fideicomiso.

Validar en cumplimiento con lo indicado en la Circular C-SIMV-2020-06-MV, solicitar a la Fiduciaria que nos suministre los planes de contingencia y continuidad a aplicar durante la situación de emergencia generada por el COVID-19 enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

Resultado del procedimiento realizado:

De acuerdo con la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 15 de julio de 2021, 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.

Tal y como se presenta en el Informe de calificación de riesgo de Feller Rate, remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), en fecha 21 de julio de 2021:

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 moderada diversificación por arrendatarios y baja diversificación geográfica y el impacto económico por COVID-19 en desarrollo, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

De acuerdo a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 15 de julio de 2021, indica que el Fideicomiso no cuenta con asesoría de abogados externos y que no tiene ningún caso en materia judicial o litigio abierto. De igual manera, de acuerdo a la confirmación recibida de los asesores legales de la Fiduciaria de fecha 21 de julio de 2021, no existen demandas que afecten directamente al Fideicomiso.

Como consecuencia de la expansión mundial del brote de Coronavirus (COVID-19), la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo declaró pandemia global. Ante esta situación, el Gobierno de la República Dominicana ha tomado una serie de medidas y declarado una cuarentena nacional, cuyos impactos incluyen interrupciones en la cadena de suministros, el cierre parcial o total de operaciones de algunas empresas, la escasez de mano de obra y reducción de los ingresos para las empresas afectadas.

Como medida de contingencia por el brote de Coronavirus (COVID-19), la Fiduciaria adoptó, entre otras medidas, las siguientes:

- Realización de jornadas de desinfección en sus principales edificios centralizados y sucursales.
- Cancelación de eventos masivos.
- Reducción de las visitas a clientes.
- Habilitar las condiciones tecnológicas y de seguridad para que los colaboradores puedan trabajar a distancia.
- Priorizar las reuniones de manera remota.
- Cancelación viajes laborales y personales.

En consecuencia, de lo anteriormente mencionado, ha disminuido en un 6%, el flujo de efectivo de la cobrabilidad del Fideicomiso, comparado con el trimestre enero-marzo del período anterior.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Notamos que las cobranzas han disminuido un 6% con respecto al trimestre anterior. Así también, al 30 de junio de 2021, el Fideicomiso cuenta con tres (3) locales disponibles, lo cual influye en la generación de flujos de efectivo y en el ingreso por los arrendamientos.

OBJETIVO:	
M)	**Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.**

Descripción del procedimiento realizado:

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.

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.

Solicitar a la Fiduciaria la comunicación de los aspectos sucedidos durante el trimestre abril-junio 2021 relacionadas con el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP, que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa de Emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Mediante el Contrato de Administración de los Edificios de fecha 20 de agosto del 2015, quedó establecido que el administrador de los activos fideicomitidos es Consorcio Málaga, S. A.

Conforme a la información puesta a nuestro conocimiento y a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 15 de julio de 2021, 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.

Sin embargo, como consecuencia de la expansión mundial del brote de Coronavirus (COVID-19), en Marzo 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo declaró pandemia global. Ante esta situación, el Gobierno de la República Dominicana tomó una serie de medidas y declaró una cuarentena nacional, cuyos impactos incluyeron interrupciones en la cadena de suministros, el cierre parcial o total de operaciones de algunas empresas, la escasez de mano de obra y reducción de los ingresos para las empresas afectadas. En la actualidad, se ha reducido el toque de queda dispuesto por el Gobierno Dominicano, lo que ha dado como resultado la reincorporación y apertura de los establecimientos comerciales, lo cual ha favorecido a la dinamización de la economía nacional.

En adición, ver lo documentado en la letra N

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
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.**

Descripción del procedimiento realizado:

Obtener y revisar el informe semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas desde el 1ero. de enero hasta el 30 de junio de 2021, remitido por la Fiduciaria Popular, S.A.

Resultado del procedimiento realizado:

Revisamos el informe semestral de rendición de cuentas, en dicho informe se resalta que solo tres de los locales se encuentran desocupados, los cuales a la fecha se encuentran en proceso de negociación de alquiler, por lo que el resto 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$147,183.03, la cual se debe a la variación entre el valor razonable y el método bajo el enfoque del costo, ambos presentados en el informe del tasador. Así también, conforme el informe de tasación de fecha 23 de diciembre de 2020, los inmuebles tuvieron un deterioro de US$150,000, con respecto al valor razonable reflejado en la tasación del año anterior.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Tal como se indica en la sección anterior, tres de los locales se encuentran desocupados, los cuales se encuentran en proceso de negociación de alquiler.

OBJETIVO:	
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.**

Descripción del procedimiento realizado:

Obtener las certificaciones actualizadas por el Tribunal Superior de Tierras, correspondientes a los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

Resultado del procedimiento realizado:

Solicitamos las certificaciones actualizadas por el Tribunal Superior de los inmuebles y los registros de títulos de los activos del Fideicomiso, correspondientes 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 tienen hipotecas.

El Fideicomitente justifica su derecho de propiedad sobre dichos inmuebles mediante los Certificados de Títulos Matrículas expedidos a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, de acuerdo a lo pactado en el Acto Constitutivo y en el Prospecto del Programa de Emisiones.

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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
P)	**Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.**

Descripción del procedimiento realizado:

Documentar sobre los resultados del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria en relación al Fideicomiso.

Resultado del procedimiento realizado:

Conforme a los datos e informaciones puestas a nuestro conocimiento, no existieron situaciones adicionales a lo comentado en las letras B), D), F), L) y la letra N), 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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
Q)	**Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.**

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar al Representante Legal del Fideicomiso mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre revisado existieron acciones legales, litigios y notificaciones.

Resultado del procedimiento realizado:

De acuerdo con la comunicación recibida del Representante Legal del Fideicomiso de fecha 15 de julio de 2021, nos indica 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, en la confirmación recibida por parte de los asesores legales de Fiduciaria Popular, S. A., de fecha 21 de julio de 2021, donde nos informan que no existen demandas en contra del Fideicomiso.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:
Ninguna observación.

OBJETIVO:

R) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión.

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar al Emisor mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre revisado fueron realizadas modificaciones al contrato de emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Durante el trimestre abril-junio 2021, 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 15 de julio de 2021 y vistas las comunicaciones mencionadas en la letra J).

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

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.

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar a la Fiduciaria mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre revisado existieron cambios en la estructura organizacional del Fideicomiso Málaga relativos a los principales ejecutivos y de las estructuras que se relacionen con la emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Mediante la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 15 de julio de 2021, observamos que, durante el trimestre de abril-junio 2021, 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. de la siguiente forma:

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%

Al 30 de junio de 2021, 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) María Amelia Auffant
4) Cristina Herrera
5) Andrés Ignacio Rivas Pérez

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:	
T)	**Cualquier otra obligación establecida en el Prospecto de Emisión, el Contrato de Emisión y las disposiciones legales vigentes.**

Descripción del procedimiento realizado:

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:

Solicitar al Emisor una carta de representación, con respecto a los datos detallados en los procedimientos incluidos en este informe.

Solicitar comunicación a la Fiduciaria Popular, S. A., donde nos indique la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP.

Resultado del procedimiento realizado:

- Solicitamos de la Sociedad Fiduciaria, la Carta de Representación, en fecha 05 de agosto de 2021, 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.
- Adicionalmente mediante variación analítica realizada al balance general y del estado de resultados del Emisor en el trimestre de abril-junio de 2021, observamos que las variaciones más significativas de dicha comparación fueron originadas básicamente por los siguientes eventos:
  - Disminución de un 6% en los fondos disponibles, el cual corresponde al pago de los dividendos a los tenedores del trimestre.
  - Disminución del 53% en los pagos anticipados debido a la amortización de las pólizas de seguros.
  - Disminución del 29% en el renglón de acreedores diversos, lo cual corresponde a ajustes en las provisiones al cierre del trimestre.
  - Aumento del 47% en el renglón de otras provisiones, debido a que en el presente trimestre se ajustaron las diversas provisiones de pagos de servicios y de mantenimientos a proveedores.
  - Disminución de un 17%, en otras provisiones, por la devolución de depósito en garantía a inquilinos por dos locales desocupados.
  - Incremento de un 95% en los ingresos por uso de inmuebles, por el devengo de los ingresos correspondiente al trimestre abril-junio 2021.
  - Incremento de un 100% aproximadamente de los otros gastos operacionales y los gastos generales y administrativos, debido a las provisiones de gastos por concepto de servicios, honorarios, mantenimiento y amortización de la póliza de seguros principalmente.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.