Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. NO. 02

Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2023

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02

Índice

31 de diciembre de 2023

	Página (s)
Informe de los auditores independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio fideicomitido	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-23

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Multiplaza FR. No. 02 y a Fiduciaria Reservas, S. A.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02 (en adelante "el Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fideicomiso comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- El estado de resultados por el período de cuatro meses terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio fideicomitido por el período de cuatro meses terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética del ICPARD.

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de la auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
Valor razonable de las propiedades de inversión	
La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto importante de auditoría ya que requiere de la aplicación del juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de propiedades de inversión es de RD$6,221 millones, y representa el 98% del patrimonio del Fideicomiso. Estas propiedades corresponden a dos multiplaza para arrendamiento y se presentan al valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes. Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en República Dominicana para la determinación del valor razonable, el perito realiza una estimación utilizando el enfoque de ingresos, que incluye una proyección de flujos de efectivo descontados. Véase las Nota 2.6 y 7 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.	Los principales procedimientos de auditoría realizados con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión fueron los siguientes: - Entendimos con la administración del Fideicomiso los procedimientos realizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. - Evaluamos la independencia, objetividad y competencias técnicas del tasador utilizado por la administración del Fideicomiso para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. - Obtuvimos el informe de valuación del tasador y con la asistencia de nuestro experto, verificamos la metodología aplicada. Para los principales supuestos empleados por el tasador, cotejamos con los contratos de arrendamiento con clientes, datos históricos y fuentes externas utilizados para dichas proyecciones financieras. Para la tasa de descuento, desarrollamos expectativas independientes usando fuentes externas. - Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado al perito por parte de la administración con los registros contables para asegurarnos de la totalidad y exactitud de las propiedades de inversión sujetas a valuación. - Verificamos que las revelaciones relacionadas a la medición a valor razonable de las propiedades de inversión estén de acuerdo con los requerimientos de las Normas de Contabilidad NIIF.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fideicomiso.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.

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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

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

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Omar del Orbe.

PricewaterhouseCoopers

No. de registro en la SIV: SVAE-006

24 de diciembre de 2024

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Valores expresados en pesos dominicanos RD$)

	Notas	
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo en banco	4, 14 y 16	24,477,062
Cuentas por cobrar	4, 5 y 16	183,337,664
Total activos corrientes		207,814,726
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión	7	6,220,687,198
Total activos		6,428,501,924
Pasivos y Patrimonio Fideicomitido		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	4, 9 y 16	40,521,442
Depósitos por arrendamientos	4, 8 y 16	26,022,864
Provisiones y retenciones por pagar	10	19,493,912
Total pasivos corrientes		86,038,218
Depósitos por arrendamientos a largo plazo	4, 8 y 16	23,314,728
Total pasivos		109,352,946
Patrimonio fideicomitido		
Aportes del fideicomitente	11	6,220,000,000
Aporte adicional		687,198
Resultados acumulados		98,461,780
Total patrimonio fideicomitido		6,319,148,978
Total de pasivos y patrimonio fideicomitido		6,428,501,924

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02

Estado de resultados
Por el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023
(Valores expresados en pesos dominicanos RD$)

	Notas	
Ingresos		
Ingresos	12	137,449,478
Otros ingresos	12	198,127
Total ingresos		137,647,605
Gastos generales y administrativos	13	(38,796,796)
Pérdida en cambio, neta		(389,029)
Ganancia neta		98,461,780

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02

Estado de cambios en el patrimonio fideicomitido
Por el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023
Valores expresados en pesos dominicanos (RD$)

	Notas	Aportes del fideicomitente	Aporte adicional	Resultados acumulados	Patrimonio fideicomitido
Aporte recibido del fideicomitente	11	6,220,000,000	687,198	-	6,220,687,198
Ganancia neta		-	-	98,461,780	98,461,780
Saldos al 31 de diciembre de 2023		6,220,000,000	687,198	98,461,780	6,319,148,978

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02

Estado de flujos de efectivo
Por el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023
(Valores expresados en pesos dominicanos RD$)

	Notas	2023
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Ganancia neta		98,461,780
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	4 y 5	(183,337,664)
Cuentas por pagar	9	40,521,442
Depósitos por arrendamientos	8	49,337,592
Provisiones y retenciones por pagar	10	19,493,912
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		24,477,062
Aumento neto del efectivo		24,477,062
Efectivo en banco al inicio del período		-
Efectivo en banco al final del período		24,477,062

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

1. Entidad reportante

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02 (en lo adelante "el Fideicomiso"), se constituyó de conformidad con la ley No. 189-11, que establece el marco legal para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. El Fideicomiso fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), ente regulador, mediante la resolución R-SIMV-2023-11 FOP de fecha 29 de marzo de 2023 modificada mediante la resolución R-SIMV-2024-01-FOP de fecha 16 de enero de 2024 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-010.

El Fideicomiso se constituyó mediante el contrato de fideicomiso No. 02, suscrito el 4 de septiembre de 2023, entre Grupo Ramos, S. A. ("el Fideicomitente") y Fiduciaria Reservas, S. A. ("la Fiduciaria"), el fiduciario del Fideicomiso. Las operaciones del Fideicomiso iniciaron con efectividad el 8 de septiembre de 2023, mediante el aporte realizado de forma irrevocable por el Fideicomitente del negocio de las multiplazas, incluyendo los activos que lo componen y los derechos de los contratos de arrendamientos existentes sobre los inmuebles por un plazo de 15 años, al patrimonio fideicomitido a ser administrados por la Fiduciaria para la constitución del Fideicomiso de Oferta Pública y su valor de mercado a la fecha del aporte fue estimado en RD$6,220,000,000, que es el monto aprobado para el programa. Estos inmuebles comprenden:

- Multiplaza Higüey: Inmueble con una superficie de 40,906.18 metros cuadrados, ubicado en la calle José Audilio Santana en el Municipio de Higüey, provincia La Altagracia.
- Multiplaza La Romana: Inmueble con una superficie de 24,851.94 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de La Romana, provincia La Romana. Además, otro inmueble con una superficie de 29,795.09 metros cuadrados, ubicado en la avenida 14 de junio del Municipio de La Romana, provincia La Romana.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantuvo operaciones por 22 días y tres meses.

La Fiduciaria firmó un contrato de administración donde queda establecido que el Fideicomitente es el administrador de los activos fideicomitidos, servicio por el cual devenga una comisión de US$530,817 anual, pagada mensualmente.

Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A. – Puesto de Bolsa es la entidad que servirá de agente de colocación cuya responsabilidad es asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores de fideicomiso, ofrecer la venta de los valores de fideicomiso a cualquier inversionista calificado y representar a la Fiduciaria ante la entidad custodio de los valores de fideicomiso y ante la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).

En cumplimiento con el Artículo No. 47 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio fideicomitido.

La Fiduciaria del Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en la Av. Roberto Pastoriza No.358, Torre Roberto Pastoriza, piso 7, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. El Fideicomiso no tiene empleados.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 23 de diciembre de 2024 por la gerencia de la Fiduciaria, en calidad de administradora del Fideicomiso.

2. Políticas contables materiales

Las principales políticas contables materiales aplicadas en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones. Los estados financieros han sido elaborados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión, que se miden a su valor razonable.

La gerencia del Fideicomiso prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fideicomiso. A la fecha de estos estados financieros, la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fideicomiso no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia del Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o donde las hipótesis y estimaciones son materiales para los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y de presentación

El Peso Dominicano (RD$) es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, debido a que la moneda del entorno económico primario donde opera.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda diferente a RD$ se traducen a la moneda funcional del Fideicomiso a la tasa de cambio de cierre del Banco Central de la República Dominicana (en adelante “BCRD”), que se considera representativo del mercado a esa fecha. Las transacciones en moneda extranjera se reconocen a la tasa de cambio de la fecha en que ocurren. Las diferencias resultantes de la traducción de los activos y pasivos y liquidación de las transacciones se registran como ganancia o pérdida en cambio de moneda extranjera en el renglón de pérdida en cambio, neta en el estado de resultados.

La tasa de cambio usada para convertir a pesos dominicanos los saldos denominados en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2023 fue RD$58.26: US$1.00.

2.4 Nuevas normas y enmiendas

En 2023 no entró en vigor ninguna normal con impacto relevante en los estados financieros del Fideicomiso.

Las normas, interpretaciones o enmiendas emitidas, pero que no han entrado en vigor al 31 de diciembre de 2023, se describen a continuación. El Fideicomiso tiene la intención de adoptarlas cuando entren en vigor, si aplican.

Normativa	Descripción	Fecha de adopción
Pasivos no corrientes con condiciones pactadas	Las nuevas enmiendas pretenden mejorar la información provista por una entidad cuando tiene el derecho de diferir la liquidación de un pasivo que es sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas por un período de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.	01/01/2024
Pasivos por arrendamiento en un arrendamiento con opción de venta – Enmiendas a la NIIF 16	Esta modificación explica cómo una entidad contabiliza un arrendamiento con opción a venta después de la fecha de la transacción.	01/01/2024
Taxonomía NIIF 2021	Enmiendas a la aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9-Información Comparativa, Actualización Tecnológica y Revelación de Políticas Contables y Definición de Estimaciones Contables.	01/01/2024
Acuerdos de Financiación de Proveedores – Enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 17	Estas enmiendas requieren revelaciones adicionales en las notas de los estados financieros referentes a contratos de factoraje inverso y a acuerdos similares.	01/01/2024
Venta o contribución de activos	Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28. Estas enmiendas aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos.	Diferida
NIIF 19 “Subsidiarias sin responsabilidad pública – Divulgaciones”	Se centra en reducir los requisitos de divulgación de la información requerida por los usuarios de los estados financieros de la subsidiaria elegible. Una subsidiaria es elegible si: • No tiene responsabilidad pública y; • Tiene una matriz final o intermedia que presenta estados financieros consolidados disponibles para el uso público que cumple con las Normas de Contabilidad NIIF. La NIIF 19 funciona junto con otras Normas de Contabilidad NIIF y es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles.	01/01/2027 la aplicación anticipada es permitida

Normativa	Descripción	Fecha de adopción
NIIF 18 “Presentación y e información a revelar en los estados financieros”	La NIIF 18 se centra en las actualizaciones en la presentación del estado de resultados. Los nuevos conceptos claves introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: • clasificación de ingresos y gastos en tres nuevas categorías definidas para proporcionar una estructura consistente para el estado de resultados: operación, inversión y financiamiento. • revelaciones requeridas en una sola nota para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (medidas del rendimiento definidas por la administración), y cómo éstas se calcula o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros. • dos nuevos subtotales requeridos para mejorar el análisis: utilidad operativa y utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta. • principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.	01/01/2027 la aplicación anticipada es permitida

Estas normas, interpretaciones o enmiendas están bajo evaluación y no se espera aplicación anticipada, ni impactos materiales en los estados financieros.

2.5 Efectivo en banco

El efectivo en banco comprende los depósitos en instituciones de intermediación financiera del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, cuya calificación es AA+.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan multiplazas para uso comercial, que no son ocupadas por el Fideicomiso mantenidos para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos desocupados. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente, se miden a su valor razonable.

El Fideicomiso valúa las propiedades de inversión con base en una tasación hecha por un perito independiente con experiencia en la localidad y en las clases de propiedades de inversión objeto de la valoración al menos una vez al año. El perito utiliza el enfoque de ingresos para actualizar el valor razonable de las edificaciones. Mediante este enfoque, el perito determina el valor razonable con base en los flujos futuros de ingresos y gastos convertidos a un flujo presente único. Estas valuaciones forman la base de los valores en libros de las propiedades de inversión en el balance general consolidado. Los cambios en el valor razonable de las propiedades se reconocen en el estado de resultados.

Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo del mismo puede ser medido fiablemente. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados en el período en que se incurren. Cuando una parte de la propiedad de inversión es reemplazada, el valor en libros de esta parte se da de baja contra resultados.

2.7 Instrumentos financieros

El Fideicomiso aplica las siguientes políticas de reconocimiento y medición de sus instrumentos financieros:

Activos financieros

Clasificación
El Fideicomiso únicamente posee activos financieros medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio del Fideicomiso para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros
Para las cuentas por cobrar, el Fideicomiso aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos.

Al 31 de diciembre de 2023, no hay estimación constituida para el deterioro de los activos financieros.

Pasivos financieros

Reconocimiento y baja
Los pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar, depósitos por arrendamientos y provisiones y retenciones por pagar, y son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

2.8 Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado o presente, el Fideicomiso tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de efectivo esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

2.9 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un período de un año o menos.

2.10 Patrimonio

Valores del fideicomiso
Los valores del Fideicomiso son clasificados como patrimonio y las primas pagadas por los aportes sobre el valor nominal son reconocidas en el estado de cambios en el patrimonio fideicomitido como prima en emisión de valores de fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, los valores de fideicomiso se encuentran emitidos a su valor nominal, por lo que no se ha reconocido prima alguna.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de valores de Fideicomiso se registran en el patrimonio como una deducción del importe recibido.

Distribución de rendimientos
Hasta el momento en que se logre el objetivo mínimo de colocación, el cual podrá durar hasta (1) un año desde el inicio del programa de emisiones, contados a partir de la primera colocación, no será realizado ningún pago de beneficios, rendimientos, utilidades o remuneración alguna en provecho de los Tenedores de Valores. Adicionalmente, hasta el momento en que se logre el objetivo mínimo de colocación, el cual es un cien por ciento (100%) del programa de emisión, los fondos recibidos de la colocación de los valores del Fideicomiso permanecerán en el patrimonio del mismo, no pudiendo ser dispuesto por el Fideicomitente.

La Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) requiere mediante notificación la publicación de los rendimientos a ser pagados. En este momento se reconoce el pasivo por los rendimientos a los tenedores. La liquidación de los rendimientos será realizada por el Depósito Centralizado de Valores CEVALDOM con base al cálculo realizado por la gerencia del Fideicomiso.

2.11 Reconocimientos de ingresos y gastos

Ingresos por arrendamientos
El Fideicomiso devenga sus ingresos actuando como arrendadores de acuerdo con el precio establecido en los contratos de arrendamientos operativos, en donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad de los edificios. Estos contratos no incluyen múltiples servicios a ser provistos a los arrendatarios, sino únicamente el servicio de arrendamiento. Los ingresos por arrendamientos se reconocen bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento.

El efectivo recibido como depósitos de arrendamientos, es reconocido como depósitos de arrendamientos hasta que el mismo sea devuelto a los clientes.

Ingresos por mantenimientos y otros
Los ingresos por mantenimientos son facturados acorde a la tarifa establecida por metros cuadrado del local alquilado y otros se reconoce por el método de los devengado.

2.12 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por parte del Fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fideicomiso debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

2.13 Reporte por segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fideicomiso. La Fiduciaria es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fideicomiso ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración del activo fideicomitido y toma de las decisiones estratégicas.

3. Juicios y estimados críticos

El Fideicomiso hace estimados y asunciones que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Valor razonable de las propiedades de inversión
El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando la metodología de flujo de efectivo descontado, a partir de los futuros ingresos por arrendamiento y gastos. Esta evaluación es realizada por un tasador independiente que posee una licencia de tasación reconocida y tiene experiencia reciente en la tasación de propiedades similares. El método de flujos de efectivo descontado conlleva a estimar variables tales como tasa de ocupación, valor terminal, tasa de descuento, entre otros, los cuales requieren juicios significativos.

4. Administración del riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a diversos tipos de riesgos que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

El programa de administración del riesgo del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fideicomiso.

Respecto a la gestión del riesgo operacional se ha adoptado un sistema de administración de este riesgo que está compuesto por políticas, metodologías y herramientas que permiten la identificación, medición, monitoreo y mitigación de los riesgos operacionales a los que se encuentran expuestos la totalidad de procesos del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los riesgos a los cuales está expuesto el Fideicomiso.

4.1 Riesgo crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera del Fideicomiso si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales y surge, principalmente del efectivo y las cuentas por cobrar.

Calificación crediticia de los activos financieros
La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia de la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2023
Efectivo en banco	
Calificación crediticia local – Feller Rate AA+	24,477,062
Cuentas por cobrar	
Sin calificación crediticia	183,337,664

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga en la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fideicomiso.

El Fideicomiso monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente, este entiende que tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales, incluyendo el pago de obligaciones financieras, esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros se presentan a continuación:

2023	Valor en libros	Flujos efectivo contractual	Menor a 1 año	Más de 3 años	Total
Cuentas por pagar	40,521,442	40,521,442	40,521,442	-	40,521,442
Depósitos por arrendamientos	49,337,592	49,337,592	26,022,864	23,314,728	49,337,592
Provisiones y retenciones por pagar	6,513,649	6,513,649	6,513,649	-	6,513,649
	96,372,683	96,372,683	73,057,955	23,314,728	96,372,683

4.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los resultados del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros que esta posea.

El Fideicomiso no está sustancialmente expuesta al riesgo de tipo de cambio, considerando que las transacciones en una moneda diferente a su moneda funcional no son significativas. Al mismo tiempo, los saldos en moneda extranjera no son significativos. Los pasivos financieros que están expuesto al riesgo cambiario son:

	2023	
	US$	RD$
Depósitos por arrendamientos	239,064	13,927,051
Cuentas por pagar relacionada	234,809	13,679,139
	473,873	27,606,190

Un aumento o disminución de un 5% en el tipo de cambio, aumentaría o disminuiría el resultado del Fideicomiso en RD$1,380,310.

Por otro lado, el Fideicomiso no está expuesto al riesgo de tasa de interés ya que no mantiene activos y pasivos con exposición a cambios de tasa de interés.

5. Cuentas por cobrar

Clientes	44,647,090
Relacionadas (Nota 6)	138,690,574
	183,337,664

Ninguno de estos saldos está vencido.
Al 31 de diciembre de 2023, no se esperan pérdidas de las cuentas por cobrar comerciales y relacionadas, por lo que no se ha constituido una provisión para deterioro de estas.

6. Transacciones y saldos con relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con relacionadas, que incluyen al Fideicomitente y a la Fiduciaria, principalmente por cobros por concepto de arrendamientos de locales comerciales y mantenimiento de estos, así como pagos por fee administrativo y gastos operativos donde resultan los saldos que se incluyen en los presentes estados financieros. Los saldos más importantes con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y las principales transacciones realizadas durante el periodo de cuatro meses terminado en esa fecha, se detallan a continuación:

Saldos	
Cuentas por cobrar al fideicomitente (a)	138,690,574
Cuentas por pagar al fideicomitente (b)	33,082,357
Cuentas por pagar con fiduciaria (Nota 15)	1,463,800
Depósitos por arrendamientos con el fideicomitente	12,741,777
Transacciones	
Ingresos (a)	41,919,344
Gastos (b)	27,454,418
Aporte recibido del fideicomitente (c)	6,220,687,198
Comisiones fiduciarias (Nota 15)	3,553,333

(a) Corresponden a servicios de arrendamientos, mantenimientos, publicidad, uso de almacén y otros. En fecha 18 de diciembre de 2023, el Fideicomiso suscribió contratos de arrendamiento por los locales de las tiendas Sirena Romana y Sirena Higüey por un período de 15 años, con opción de renovación a cinco años y contempla pagos determinados con base al 2.07% fijo sobre las ventas netas mensuales que generen dichas tiendas. Igualmente, contempla el pago de mantenimiento, energía eléctrica y otros.

(b) Corresponden a tarifas por administración, gastos de administración de las multiplaza, energía eléctrica, seguros, entre otros.

(c) Corresponde a aportes realizados por el fideicomitente de la cesión del negocio de las multiplaza y los activos que lo componen (Nota 1). Esta transacción no generó flujos efectivos.

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión por RD$6,220,687,198 consisten en dos plazas comerciales que incluyen locales comerciales que son arrendados a terceros, ubicadas en las provincias de Higüey y La Romana.

Un detalle de los inmuebles que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

	Área multiplaza (mts2)
Higüey	11,565
La Romana	21,876
	33,441

La técnica de valoración utilizada es el enfoque del ingreso, considerando que las propiedades de inversión del Fideicomiso están orientadas a generar flujos de efectivo basados en alquiler de los locales comerciales, los cuales derivan en el rendimiento percibido por los fideicomisarios.

Medición del valor razonable

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un tasador independiente con capacidad profesional reconocida y que tiene experiencia en la localidad y en la categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido clasificado como un valor razonable Nivel 3, sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

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

La siguiente tabla muestra la técnica de valoración usada para medir los valores razonables del Nivel 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

	Variables no observables significativas		
Técnica de valoración	**Variable**	**2023**	**El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la variable fuera**
El enfoque utilizado fue el método CAPM	Ingreso promedio por metro cuadrado mensual	RD$2,757	Mayor (menor)
	Tasa de descuento	13.17%	Menor (mayor)

Los locales comerciales se encuentran dados en arrendamiento bajo esquemas de arrendamientos operativos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- Los arrendamientos son por un período que oscila entre uno y quince años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.
- Los pagos por arrendamiento aumentan anual y bianualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos, más el índice de precios del consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de la República Dominicana.
- Los arrendatarios no tienen el derecho de cancelar el arrendamiento durante el primer año de vigencia del contrato, en caso de hacerlo deberá pagar por el año de alquiler y no serán reembolsados los depósitos dados en garantía más cualquier suma adeudada o que este pendiente de pago. Posteriormente, podrá cancelarlo unilateralmente, mediante notificación con un período de antelación de 90 días, sin penalidad para el mismo.

El Fidecomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por RD$104,738,601 y se incluyen como parte de los ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados. Además, reconoció gastos por administración de estas plazas comerciales por RD$21,540,287 y se incluyen como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.

Las futuras rentas mínimas por cobrar agregadas bajo los contratos de arrendamiento no cancelables son como sigue:

No mayor a un año	226,820,132
Mayor a un año y menor a 5 años	1,122,362,096
	1,349,182,228

8. Depósitos por arrendamientos

Los depósitos de arrendamientos corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por un monto de RD$49,337,592 los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y fecha de entrega estimada de los locales.

9. Cuentas por pagar

Proveedores	7,439,085
Relacionadas (Nota 6)	33,082,357
	40,521,442

10. Provisiones y retenciones por pagar

ITBIS por pagar	12,980,263
Energía eléctrica	4,979,899
Combustible y lubricantes	1,022,234
Materiales diversos	297,290
Servicios de agua y basura	128,341
Otras	85,885
	19,493,912

11. Patrimonio fideicomitido

Aportes del fideicomitente
El 4 de septiembre de 2023 se firmó un contrato entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, mediante el cual el Fideicomitente autoriza la transferencia de los activos (multiplazas) y el derecho de propiedad sobre los mismos al Fideicomiso por valor de RD$6,220,687,198 (Nota 1). El aporte total aprobado fue de RD$6,220,000,000 con una cantidad de valores por 6,220,000 con un valor nominal de RD$1,000 cada una. El restante por RD$687,198 se clasificó como aporte adicional en el estado de cambios en el patrimonio fideicomitido.

12. Ingresos

El Fideicomiso obtiene ingresos como se presenta a continuación:

	Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023		
	Clientes	**Relacionadas**	**Total**
Arrendamientos	78,317,534	26,421,067	104,738,601
Mantenimiento	8,467,640	13,842,640	22,310,280
Arrendamiento de espacios publicitarios	8,600,634	1,368,577	9,969,211
Uso de almacén	342,425	88,961	431,386
Otros ingresos	28	198,099	198,127
	95,728,261	41,919,344	137,647,605

13. Gastos generales y administrativos

	Período de cuatro terminado el 31 de diciembre de 2023
Gastos de administración (a)	21,540,287
Honorarios fiduciarios (Nota 15)	3,553,333
Mantenimiento y reparación	2,920,165
Servicios de seguridad	2,171,932
Seguros	2,057,561
Honorarios profesionales (b)	1,160,939
Servicios y materiales de limpieza	1,651,882
Combustibles y lubricantes	1,022,234
Actividades y eventos	888,000
Energía eléctrica	530,538
Promoción y publicidad	278,338
Servicios de agua	274,397
Otros gastos	747,190
	38,796,796

(a) Corresponde a los honorarios por administración pagados al Fideicomitente (Nota 6).

(b) Por el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023 los honorarios por servicios profesionales que se presentan en el estado de resultados, incluyen honorarios a los auditores externos del Fideicomiso por la auditoría de los estados financieros por RD$784 mil.

14. Administración de capital

La política del Fideicomiso es mantener una base de capital sólida de manera que pueda conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El patrimonio fideicomitido se compone del aporte de fideicomitente y beneficios acumulados.

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

El índice de deuda neta - patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Total pasivos	109,352,946
Menos: efectivo en banco	(24,477,062)
Deuda neta	84,875,884
Total de patrimonio fideicomitido	6,319,148,978
Índice deuda neta / patrimonio fideicomitido (%)	0.01

15. Compromisos

El Fideicomitente suscribió un contrato con la Fiduciaria el 4 de septiembre de 2023, de servicios de administración y gestión de Multiplaza. La comisión fiduciaria establecida por esos servicios es de RD$1,463,800 más Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (“ITBIS”) pagaderos mensualmente, contemplando un ajuste anual de 5% desde el segundo año hasta el 4to año de operación y a partir del 5to año de operación la comisión será ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor. (IPC) publicada por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un 5%, sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al 5% si el crecimiento de los flujos de caja del fideicomiso fuera menor a la inflación.

La remuneración de Fiduciaria será pagadera mensualmente los días 30 de cada mes, la cual se cobrará de forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiese.

El plazo será vigente desde la firma del contrato hasta la finalización del Fideicomiso con modificaciones futuras acordadas entre las partes.

Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2023, el gasto reconocido por este concepto fue por RD$3,553,333, y se presenta como honorarios fiduciarios como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados (Nota 13).

16. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se muestran los montos registrados en libros y los estimados de valor razonable de los instrumentos financieros del Fideicomiso:

	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos financieros		
Efectivo en banco	24,477,062	24,477,062
Cuentas por cobrar	183,337,664	183,337,664
	207,814,726	207,814,726

	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar	40,521,442	40,521,442
Depósitos por arrendamientos	49,337,592	49,337,592
Provisiones y retenciones por pagar	6,513,649	6,513,649
	96,372,683	96,372,683

17. Eventos subsecuentes

Dividendos declarados y pagados
El 27 de marzo de 2024, se aprobó las declaraciones de los dividendos en efectivo por RD$135,723,330, los cuales fueron pagados al Fideicomitente en marzo y mayo de 2024.

18. Transacciones no monetarias

Las transacciones no monetarias ocurridas durante los cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

Aporte del fideicomitente	6,220,687,198
Propiedades de inversión	(6,220,687,198)