

**Fideicomiso de Oferta
Pública de Valores Inmobiliario
FPM No. 02 – FP**

Informe de los auditores independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2020

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario
FPM No. 02 – FP
Índice
31 de diciembre de 2020

	Página (s)
Informe de los auditores independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio fideicomitado	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-25



Informe de los auditores independientes

A los Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP (en adelante “el Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fideicomiso comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020;
- el estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio fideicomitado por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas 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 del 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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron lo más significativo 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 auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><u>Valor razonable de las propiedades de inversión</u></p> <p>El valor razonable de las propiedades de inversión es considerado un asunto importante de auditoría, ya que es dependiente de estimaciones y supuestos.</p> <p>Las propiedades de inversión del Fideicomiso consisten en una cartera inmobiliaria conformada por un edificio comercial y otras edificaciones para arrendamiento que se contabilizan a su valor razonable. Su balance al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$16.5 millones, que representa el 97% del patrimonio del Fideicomiso.</p> <p>Al cierre de cada año, el Fideicomiso utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, utilizando el enfoque del ingreso.</p> <p><i>(Ver más detalle en notas 2.5 y 6 a los estados financieros).</i></p>	<p>Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría respecto al valor razonable de las propiedades de inversión:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verificamos que el tasador que realiza la valoración de las propiedades de inversión es independiente del Fideicomiso y tiene las competencias que requiere la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.- Obtuvimos el informe de valoración del tasador y cotejamos los valores razonables reportados por el tasador con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2020.- Verificamos los supuestos y el enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor razonable. Obtuvimos el desglose de los flujos de efectivo proyectados y las tasas de descuento utilizadas y lo comparamos con nuestra expectativa con base a los contratos de arrendamiento e informaciones externas disponibles.

Responsabilidades de la administración 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 Internacionales de Información Financiera 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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 3

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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 4

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 Aneurys de los Santos.

PricewaterhouseCoopers

No. de registro en la SIV: SVAE-006

4 de mayo de 2021

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5 y 12	372,563	264,940
Cuentas por cobrar clientes	5 y 12	104,892	114,014
Otros activos	7	<u>43,147</u>	<u>49,760</u>
Total activos corrientes		520,602	428,714
Activos no corrientes			
Alquileres diferidos activos	6	182,181	70,755
Propiedades de inversión	6	<u>16,500,000</u>	<u>16,400,000</u>
Total activos no corrientes		<u>16,682,181</u>	<u>16,470,755</u>
Total activos		<u>17,202,783</u>	<u>16,899,469</u>
Pasivos y patrimonio fideicomitado			
Pasivos corrientes			
Acumulaciones y otros por pagar	5, 8 y 12	70,001	90,362
Depósitos de arrendamientos por pagar	5, 6 y 12	<u>24,400</u>	<u>10,340</u>
Total pasivos corrientes		94,401	100,702
Pasivos no corrientes			
Depósitos de arrendamientos por pagar	5, 6 y 12	<u>138,826</u>	<u>128,486</u>
Total pasivos no corrientes		<u>138,826</u>	<u>128,486</u>
Total pasivos		<u>233,227</u>	<u>229,188</u>
Patrimonio fideicomitado			
Aportes de los fideicomisarios	9	16,300,000	16,300,000
Resultados acumulados		<u>669,556</u>	<u>370,281</u>
Patrimonio fideicomitado		<u>16,969,556</u>	<u>16,670,281</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u>17,202,783</u>	<u>16,899,469</u>

Para ser leídos juntamente con las notas a los estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Estado de resultados integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Arrendamientos	6	1,674,648	1,590,451
Otros ingresos		<u>1,426</u>	<u>-</u>
Total ingresos		<u>1,676,074</u>	<u>1,590,451</u>
Gastos			
Otros gastos	10	(372,376)	(439,473)
Resultado por valoración de las propiedades de inversión	6	<u>100,000</u>	<u>200,000</u>
Total gastos		<u>(272,376)</u>	<u>(239,473)</u>
Ingresos (gastos) financieros			
Ingresos financieros		342	267
Gastos financieros		(250)	(331)
Diferencia en cambio, neta		<u>(12,904)</u>	<u>(8,425)</u>
Total ingresos (gastos) financieros		<u>(12,812)</u>	<u>(8,489)</u>
Ganancia neta		<u>1,390,886</u>	<u>1,342,489</u>

Para ser leídos juntamente con las notas a los estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Nota	Aportes de los fideicomisarios	Resultados acumulados	Patrimonio fideicomitado
Saldos al 1 de enero de 2019		16,300,000	219,811	16,519,811
Ganancia neta		-	1,342,489	1,342,489
Distribución del rendimiento generado por el Fideicomiso	9	<u>-</u>	<u>(1,192,019)</u>	<u>(1,192,019)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		16,300,000	370,281	16,670,281
Ganancia neta		-	1,390,886	1,390,886
Distribución del rendimiento generado por el Fideicomiso	9	<u>-</u>	<u>(1,091,611)</u>	<u>(1,091,611)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>16,300,000</u>	<u>669,556</u>	<u>16,969,556</u>

Para ser leídos juntamente con las notas a los estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Cobros de arrendamientos		1,598,170	1,586,740
Pagos realizados a proveedores y otros		(279,028)	(311,753)
Pagos realizados a relacionadas	11	<u>(120,000)</u>	<u>(120,000)</u>
Efectivo provisto por actividades de operación		1,199,142	1,154,987
Intereses cobrados		342	267
Intereses pagados		<u>(250)</u>	<u>(331)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,199,234</u>	<u>1,154,923</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Distribución de dividendos	9	<u>(1,091,611)</u>	<u>(1,192,019)</u>
Efectivo usado en actividades de financiación		<u>(1,091,611)</u>	<u>(1,192,019)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		107,623	(37,096)
Efectivo al inicio del año		<u>264,940</u>	<u>302,036</u>
Efectivo al final del año		<u>372,563</u>	<u>264,940</u>

Para ser leídos juntamente con las notas a los estados financieros.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares americanos)

1. Entidad reportante

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP (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 el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución del 3 de marzo de 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002 el 22 de marzo de 2016 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”), con el código ISIN DO9014000119, código local VF1FPM02.

Las operaciones del Fideicomiso iniciaron con efectividad el 1 de octubre de 2016, mediante el aporte realizado de forma irrevocable por Cole, S. R. L. (en lo adelante “el Fideicomitente”), de tres bienes inmuebles destinados para el alquiler corporativo y comercial, los cuales comprenden: un edificio de seis niveles, un edificio de soporte y un edificio de 340 parqueos para vehículos, denominados en conjunto como Edificio Federico Pagés More (FPM). Estos inmuebles están ubicados en Santo Domingo, República Dominicana y su valor de mercado a la fecha del aporte fue estimado en US\$16,300,000.

El Fiduciario del Fideicomiso es Fiduciaria Popular, S. A. (en lo adelante “la Fiduciaria”), que tiene dentro de sus principales funciones, llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de los inmuebles y llevar la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso. Adicionalmente, 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\$10,000 mensuales.

Inversiones Popular, S. A. – Puesto de Bolsa es la entidad que sirvió 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 BVRD.

El Fideicomiso está integrado por 16,300 valores con un valor nominal de US\$1,000 cada uno, constituido mediante una emisión única de fecha 30 de noviembre de 2016. El vencimiento de los valores de fideicomiso está previsto en 10 años a partir de la primera colocación generada del 30 de noviembre de 2016 y no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los activos inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del período de liquidación, el cual inicia en el 8vo. año de vigencia del Fideicomiso. El Fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores que representen el 95% de los valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido en el entendido que el Fideicomiso se dará por terminado cuando se haya completado la disposición de todos los activos inmobiliarios que comprenden el patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores.

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 fideicomitado.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

La Fiduciaria del Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en el edificio Lincoln Mil57, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1057, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 30 de abril de 2021 por el Consejo de Administración de la Fiduciaria.

2. Bases de preparación de los estados financieros

2.1 Base de presentación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo adelante “NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), y otros reportes y/o divulgaciones requeridas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “SIMV”) como ente regulador.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión, que se miden a su valor razonable.

Las principales políticas contables aplicadas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros se describen a continuación:

2.2 Moneda funcional y de presentación

Sobre el análisis efectuado por la gerencia de la Administradora, respecto a las NIIF, específicamente la NIC 21 - Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, la moneda funcional y de presentación es el dólar estadounidense (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso. Ver Nota 3.2.

2.3 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda diferente a dólares estadounidenses se traducen a la moneda funcional del Fideicomiso (dólares estadounidenses) a la tasa de cambio de cierre (tasa de compra) 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 ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

La tasa de cambio usada para convertir a moneda funcional la moneda extranjera fue RD\$58.3259: US\$1 (2019: RD\$52.9601: US\$1).

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja, depósitos en instituciones de intermediación financiera y otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor, presentados en el estado de situación financiera.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos desocupados. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de resultados integrales.

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40, el Fideicomiso valúa las propiedades de inversión con base en una tasación hecha por un perito independiente con reciente 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.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultados integrales en el período en el cual se retira o enajena.

2.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso tiene los derechos o las obligaciones contractuales de recibir o pagar los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estas obligaciones se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) el Fideicomiso ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Pasivos financieros

Los pasivos financieros comprenden las acumulaciones y otros por pagar y depósitos de arrendamientos 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.

Baja de pasivos financieros

Estos pasivos son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

2.7 Deterioro en el valor de los activos

Activos financieros

El Fideicomiso evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus activos a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. La Nota 5.1 explica la exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito. 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 contabilicen desde el reconocimiento inicial del interés por cobrar.

Entre la evidencia de pérdida por deterioro del valor se pueden incluir indicaciones de que los emisores o un grupo de emisores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entrarán en una situación de insolvencia o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

El valor en libros de un activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido. La pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada a través de resultados en la medida que el valor en libros del activo financiero a la fecha en que la pérdida por deterioro sea reversada, no exceda el monto del costo amortizado que habría tenido si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro alguna.

2.8 Acumulaciones y otros por pagar

Las acumulaciones y otros por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Patrimonio

Valores del fideicomiso

Los valores de 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 fideicomitado como prima en emisión de valores de fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los valores de fideicomiso se encuentran emitidos a su valor nominal, por lo que no se ha reconocido prima alguna.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de valores de fideicomiso se registran en el patrimonio como una deducción del importe recibido. De acuerdo con lo definido en la sección 5.19.4 del prospecto de emisión, los costos iniciales relacionados con la estructuración y emisión del Fideicomiso fueron asumidos por el Fideicomitente, consecuentemente, estos no fueron considerados en el reconocimiento inicial.

Distribución de rendimientos

El Fideicomiso paga rendimientos de manera trimestral a partir de la fecha de la primera colocación. El rendimiento de cada participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso es calculado dividiendo el beneficio neto cobrado entre la cantidad de valores de fideicomiso que respaldan el patrimonio del Fideicomiso. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fideicomiso, se procede a restar a los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación del trimestre.

La 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 Administradora del Fideicomiso.

2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en sus respectivos contratos, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivo, hasta su devengamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo del mismo.

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

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes son reconocidos inicialmente como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos en la medida que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

Gastos

El Fideicomiso reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

2.11 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.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.12 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 de inversiones y toma de las decisiones estratégicas.

2.13 Juicios y estimados

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:

3.1 Negocio en marcha

La gerencia del Fideicomiso prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio 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.

3.2 Moneda funcional

La moneda funcional se determina con base a la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, para lo cual las NIIF establecen indicadores primarios y secundarios que forman la base de la evaluación. La determinación de la moneda funcional requiere de un juicio de la gerencia y es impulsado por los hechos y circunstancias. Además, la determinación de la moneda funcional es una evaluación continua y debe ser revaluada cuando hay cambios significativos de los hechos económicos subyacentes, transacciones, eventos y condiciones.

La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense debido a que refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fideicomiso. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de arrendamientos están denominados y pactados en dicha moneda, las emisiones de valores del Fideicomiso, las compras de propiedades de inversión y la contratación de servicios están establecidos en dólares estadounidense y los flujos de efectivo de sus actividades relevantes ocurren en dólar estadounidense.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.3 Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando la metodología de flujo de caja 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. La valoración de las propiedades de inversión requiere de un juicio del tasador para la determinación de las tasas de descuento, tomando como base la estructura de deuda, tasa de interés, capital propio y el rendimiento esperado, que permiten obtener el flujo de caja descontado.

4. Nuevas normas y modificaciones

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Fideicomiso

Las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso para la presentación de sus estados financieros preparados al 31 de diciembre de 2020 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros preparados al 31 de diciembre de 2019. El Fideicomiso evaluó las siguientes enmiendas al 1 de enero de 2020, e identificó que las mismas no aplicaban o no tenían impacto en la información financiera presentada en los estados financieros:

- Definición de Material – enmiendas a la NIC 1 y NIC 8.
- Modificaciones a NIIF 3: *Definición de negocios*.
- Modificaciones NIIF 7, NIIF 9, y NIC 39: *Reforma tasa de interés de referencia*.
- Modificaciones NIIF 16: *Concesiones de renta relacionadas con COVID-19*.
- Marco conceptual 2018 de reportes financieros.

Las normas, interpretaciones o enmiendas emitidas, pero que no han entrado en vigor al 31 de diciembre de 2020, se describen a continuación. El Fideicomiso tiene la intención de adoptarlas cuando entren en vigor, si aplican.

Normativa	Descripción	Fecha de adopción
NIIF 17 – Contratos de Seguros (incluyendo enmienda de junio de 2020)	Esta norma deroga a la NIIF 4. Aplica para todos los tipos de contratos de seguros sin importar el tipo de entidades que los emite y ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional, sin embargo, aplican algunas excepciones a este alcance.	01/01/2023 la aplicación anticipada es permitida
Enmiendas NIC 1 – Clasificación de Pasivos en Corrientes y No Corrientes	Esta enmienda modifica las condiciones para clasificar los pasivos en corrientes y no corrientes, y clarifica el derecho a diferir pasivos y las compensaciones.	01/01/2023 la aplicación anticipada es permitida
Enmiendas NIC 37 – Contratos Onerosos-Costos para Cumplir un Contrato	Esta enmienda clarifica los costos que aplican para cumplir contratos considerados onerosos y que pueden ser incluidos en la provisión.	01/01/2022 la aplicación anticipada es permitida

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Normativa	Descripción	Fecha de adopción
Enmiendas NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos Antes del Uso Previsto	Esta enmienda modifica los costos directamente atribuibles al activo. La misma aclara la contabilización de ingresos devengados antes que el activo opere de la forma prevista por la Administración.	01/01/2022 la aplicación anticipada es permitida
Reforma de la tasa de interés de referencia: Fase 2	Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.	01/01/2021 la aplicación anticipada es permitida

Estas normas, interpretaciones o enmiendas están bajo evaluación y no se espera aplicación anticipada, ni cambios.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo para el Fideicomiso en los períodos de reporte, actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

5. 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.

5.1 Riesgo crediticio

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

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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:

	2020	2019
<u>Efectivo</u>		
Calificación crediticia local – Fitch AA+	372,563	264,940
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>		
Sin calificación crediticia	<u>104,892</u>	<u>114,014</u>
	<u>477,455</u>	<u>378,954</u>

5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo 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, mantener suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a 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 Fiduciaria.

El Fideicomiso monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente el Fideicomiso mantiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales esperados por un período de 30 días, 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:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractual	Menor a 1 año	Más de 3 años	Total	
2020						
Acumulaciones y otros por pagar	70,001	70,001	70,001	-	70,001	
Depósitos de arrendamientos por pagar	<u>163,226</u>	<u>163,226</u>	<u>24,400</u>	<u>138,826</u>	<u>163,226</u>	
	<u>233,227</u>	<u>233,227</u>	<u>94,401</u>	<u>138,826</u>	<u>233,227</u>	
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractual	Menor a 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
2019						
Acumulaciones y otros por pagar	90,362	90,362	90,362	-	-	90,362
Depósitos de arrendamiento por pagar	<u>138,826</u>	<u>138,826</u>	<u>10,340</u>	<u>126,486</u>	<u>2,000</u>	<u>138,826</u>
	<u>229,188</u>	<u>229,188</u>	<u>100,702</u>	<u>126,486</u>	<u>2,000</u>	<u>229,188</u>

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

5.3 Riesgo de mercado

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

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario debido que algunas de las transacciones son realizadas en una moneda diferente a su moneda funcional.

Exposición al riesgo cambiario

Los activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo cambiario son:

	2020		2019	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
<u>Activos</u>				
Efectivo	2,165	37	613,301	11,593
Cuentas por cobrar clientes	2,951,816	50,794	3,709,632	70,297
<u>Pasivos</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	(1,693,864)	(29,148)	(1,651,910)	(31,226)
Depósitos recibidos de clientes	(1,541,392)	(26,524)	(1,331,581)	(26,524)
Posición neta	<u>(281,275)</u>	<u>(4,841)</u>	<u>1,339,442</u>	<u>24,140</u>

La tasa de cambio utilizada para la traducción de activos y pasivos en moneda diferente a US\$ fue de RD\$58.3259: US\$1 (2019: RD\$52.9601: US\$1).

Un aumento o disminución de un 10% en el tipo de cambio del peso dominicano, aumentaría o disminuiría el resultado en US\$484 (2019: US\$2,414) en el resultado del Fideicomiso.

Exposición al riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no está expuesto al riesgo de tasa de interés debido a que no mantiene activos ni pasivos con exposición a cambios de tasa de interés.

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en tres inmuebles ubicados en el Ensanche Serrallés en Santo Domingo, República Dominicana.

Un detalle de los inmuebles que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

Edificio Federico Pagés More

Niveles	Área neta (mts ²) para uso de oficina	Área bruta (mts ²)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Niveles	Área neta (mts2) para uso de oficina	Área bruta (mts2)
4	758.39	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
Total mts2	<u>4,431.52</u>	<u>4,685.42</u>

Edificio para parqueos de vehículos: tiene un total de 340 parqueos con un área total de construcción de 4,283.96 mts2.

Edificio secundario: tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts2.

Niveles	Área neta (mts2) para uso de oficina	Área bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.41
Total mts2	<u>250.66</u>	<u>388.83</u>

El valor razonable de estas propiedades se estima en US\$16,500,000 (2019: US\$16,400,000).

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	2020	2019
Balance al 1 de enero	16,400,000	16,200,000
Ajuste al valor razonable (a)	<u>100,000</u>	<u>200,000</u>
Balance al 31 de diciembre	<u>16,500,000</u>	<u>16,400,000</u>

(a) 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 de los valores razonables

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 reciente 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. No hubo transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 para mediciones recurrentes del valor razonable durante el año.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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:

Técnica de valoración	Variable	Variables no observables significativas		El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la variable fuera
		2020	2019	
Enfoque de capitalización de ingreso o renta	Ingreso promedio por metro cuadrado mensual	US\$23.17	US\$25.09	Mayor (menor)
	Tasa de descuento	12.70%	13.30%	Menor (mayor)
	Tasa de capitalización	10.20%	10.80%	Mayor (menor)
	Tasa de desocupación	5.00%	5.00%	Menor (mayor)

Los locales comerciales que conforman los edificios 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 tres y cinco años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.
- Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos, comparados con el índice de precios al consumidor de los Estados Unidos de América, el que sea mayor.
- Algunos arrendatarios tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación con un período de antelación que oscila entre 30 y 180 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad de hasta seis cuotas de alquiler.
- Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes que sigan al vencimiento de cada mes calendario.

El Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por US\$1,674,648 (2019: US\$1,590,451), registrados como tal en el estado de resultados integrales.

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

	2020	2019
No mayor a un año	1,602,768	861,981
Mayor a un año y menor a 5 años	<u>3,544,360</u>	<u>3,401,413</u>
	<u>5,147,128</u>	<u>4,263,394</u>

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Alquileres diferidos

El Fideicomiso ha reconocido un activo por alquileres diferidos por US\$182,181 (2019: US\$70,755) originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera.

Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos de arrendamientos corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por un monto de US\$163,226 (2019: US\$138,826) 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.

7. Otros activos

	2020	2019
Primas de seguros	<u>43,147</u>	<u>49,760</u>

8. Acumulaciones y otros por pagar

	2020	2019
Honorarios profesionales	35,319	33,319
Retenciones por pagar	25,537	28,141
Seguros por pagar	-	19,930
Otras	<u>9,145</u>	<u>8,972</u>
	<u>70,001</u>	<u>90,362</u>

9. Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes

El 3 de marzo de 2016 se firmó un contrato entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, mediante el cual el Fideicomitente transfirió activos inmobiliarios y el derecho de propiedad sobre los mismos al Fideicomiso por valor de US\$16,300,000.

Con la constitución del Fideicomiso se realizó una única emisión de valores de fideicomiso por un monto total de US\$16,300,000, de las cuales al 31 de diciembre de 2020 se había colocado en el mercado de valores la totalidad de la emisión, es decir, 16,300 valores de participación con un valor nominal de US\$1,000 cada uno, respaldadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes. El Fideicomitente mantiene 8,150 valores de participación en el patrimonio del Fideicomiso, ascendentes a US\$8,150,000.

Distribución de rendimientos

En cumplimiento con la política sobre pago del rendimiento generado por el Fideicomiso establecida en el prospecto de emisión del programa de oferta pública de valores de fideicomiso, durante el año terminado el 31 diciembre de 2020 el Fideicomiso distribuyó rendimientos en efectivo por US\$1,091,611 (2019: US\$1,192,019), a razón de un dividendo por cada valor de fideicomiso de US\$66.97 (2019: US\$73.13).

Además de estos dividendos, el 26 de febrero de 2021 el Fideicomiso distribuyó US\$20.16 por cada valor de fideicomiso, para un valor total de US\$328,608 correspondiente a los rendimientos acumulados desde el 1 de noviembre de 2020 al 31 de enero de 2021, que no estaban reconocidos como pasivo al cierre del ejercicio.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2020, el importe de ganancia neta atribuible a los Tenedores asciende a US\$1,390,886 (2019: US\$1,342,489), a razón de US\$85.33 (2019: US\$82.36) por cada valor de fideicomiso.

10. Otros gastos

	2020	2019
Honorarios de administración (Nota 11)	120,000	120,000
Comisiones fiduciarias (a)	129,227	125,961
Honorarios profesionales	54,115	82,137
Seguros	52,537	54,777
Comisiones por servicios bursátiles	5,694	4,294
Otros	10,803	52,304
	<u>372,376</u>	<u>439,473</u>

(a) Corresponde a honorarios a título de comisión fiduciaria pagados a la Fiduciaria por concepto de contraprestación por sus servicios de administración, equivalentes a 0.75% sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso del 11 de abril de 2016.

11. Transacciones y saldos con relacionadas

	2020	2019
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por arrendamiento (a)	52,800	24,000
Honorarios de administración (b)	120,000	120,000

(a) Corresponde a ingreso recibido de parte del Fideicomitente por alquiler del 6to piso y área del techo del Edificio FPM, por un monto de US\$14,400 mensual a partir del 1ro de noviembre de 2020 y US\$2,000 mensual a partir del 15 de mayo de 2017, respectivamente.

(b) Corresponde a honorarios pagados al Fideicomitente por concepto de servicios de administración de las propiedades inmobiliarias del Fideicomiso, por un monto fijo mensual de US\$10,000 establecido según contrato de administración de propiedades inmobiliarias del 1 de octubre de 2016. Ver Nota 10.

12. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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, que no están presentados a valor razonable:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo	372,563	372,563	264,940	264,940
Cuentas por cobrar	104,892	104,892	114,014	114,014
	<u>477,455</u>	<u>477,455</u>	<u>378,954</u>	<u>378,954</u>

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Pasivos financieros</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	70,001	70,001	90,362	90,362
Depósitos de arrendamientos por pagar	163,226	163,226	138,826	138,826
	<u>233,227</u>	<u>233,227</u>	<u>229,188</u>	<u>229,188</u>

13. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fideicomiso se contempla el porcentaje de 0.003% sobre el total de las emisiones a ser pagado a la BVRD de acuerdo con el tarifario ofrecido por ésta. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$3,862 (2019: US\$3,862) y se presenta como otros gastos en el estado de resultados integrales.

El Fideicomiso tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. El reglamento interno del Fideicomiso contempla el pago por concepto de mantenimiento de emisión de RD\$5,000 (US\$100) mensuales y por comisión de pago de dividendos de RD\$500 (US\$10) por cada millón pagado. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$546 (2019: US\$432) y se presenta como otros gastos en el estado de resultados integrales.

De acuerdo con la Circular R-CNMV-2018-10-MV, el Fideicomiso tiene la obligación del pago trimestral de la tarifa B por concepto de Mantenimiento y Supervisión de los participantes inscritos en el Registro del Mercado de Valores, acorde al Reglamento de Tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV. En esta circular se contempla un 0.03% sobre el promedio de los activos diarios del Fideicomiso, calculado anualmente y pagado trimestralmente. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$3,829 (2019: US\$3,806).

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Fiduciaria mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de tenedores y actúa en defensa de los intereses de dichos tenedores. El Fideicomiso contrata los servicios de la firma BDO Auditoría, S. R. L. El gasto del año por este concepto fue de US\$12,069 (2019: US\$14,103) y se presenta como otros gastos en el estado de resultados integrales.

14. Información por segmento

La Fiduciaria realiza la asignación de recursos en nombre del Fideicomiso. El Fideicomiso ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

La Fiduciaria es responsable por todo el portafolio del Fideicomiso y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fideicomiso es evaluado sobre una base total.

Las transacciones de inversión del Fideicomiso son diversificadas, con el objetivo de generar incremento significativo de capital a mediano plazo.

Los reportes internos provistos a la Fiduciaria sobre los activos, pasivos y desempeño del Fideicomiso son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las NIIF.

Durante el año no hubo cambios en el segmento.

El Fideicomiso está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fideicomiso provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio, principalmente, por el ingreso de arrendamientos de espacios comerciales y oficinas.

El Fideicomiso realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fideicomiso no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM.

15. Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de administración del activo neto del Fideicomiso es maximizar los beneficios, de manera que los aportes de los fideicomitentes mantengan su valor real en el tiempo y disponer de liquidez. El Fideicomiso realiza una gestión del activo neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha. En general, la estrategia primordial es incrementar la cantidad de los fideicomitentes, así como generar rendimientos que puedan ser distribuidos a los mismos.

16. Impacto de la Pandemia del COVID-19

La Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el 11 de marzo de 2020 que el mundo se enfrenta a una pandemia debido a los niveles de propagación y víctimas causados por del virus COVID-19.

Con el fin de mitigar y controlar los efectos adversos sobre la salud pública derivados de este virus, los gobiernos de múltiples países, entre ellos República Dominicana, han establecido una serie de medidas que restringen los procesos de movilidad y producción, generando una interrupción en las condiciones normales de la actividad empresarial global.

El Gobierno Dominicano, para atenuar el impacto y apoyar a los sectores afectados por la pandemia, ha implementado una política económica expansiva, a través de prórrogas para los pagos de impuestos, incremento en el gasto al sector salud y subsidios sociales. En el aspecto monetario, la reducción de la tasa de política monetaria para estimular el crédito y liberalización del encaje legal, han generado altos niveles de liquidez.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Sin embargo, a pesar del complejo entorno asociado al COVID-19, las perspectivas de crecimiento mundial han mejorado debido a una recuperación más rápida de lo previsto durante el cierre de 2020 y una mayor certidumbre ante el inicio de los programas de vacunación en múltiples países, incluyendo la República Dominicana. En ese sentido, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estima una menor contracción de la economía global para el 2020 pasando de un -4.4% a -3.5%. Para el 2021, se proyecta un crecimiento mundial de 5.5% de acuerdo al FMI, y para la economía dominicana un crecimiento que podría ubicarse en torno a 4% apoyada en el esfuerzo coordinado de las políticas monetarias y fiscal y la mayor expansión de la economía mundial.

Durante el año 2020, la Fiduciaria tomó una serie de medidas sanitarias y operativas para proteger a sus clientes, colaboradores y proveedores. Entre las cuales podemos destacar: implementación del trabajo remoto, aplicación de estrictos controles sanitarios en las instalaciones físicas, implementación de medidas de prevención e iniciativas de educación a todos los relacionados.

La crisis sanitaria COVID-19 durante el 2020 impactó negativamente las variables macroeconómicas de la República Dominicana, sin embargo, el impacto para en los resultados financieros del Fideicomiso no fue significativo. A nivel del flujo de caja, cerramos el año con una posición más líquida al mantener mayores posiciones en efectivo con el fin de asegurarnos tener disponibilidad para cumplir las obligaciones de corto plazo. En cuanto a los apoyos de las medidas económicas aplicadas por el gobierno, el Fideicomiso no tuvo que aprovechar esas ayudas y adicionalmente cumplió a cabalidad con todas sus obligaciones fiscales en los tiempos establecidos. Adicionalmente, durante el tiempo de la pandemia la Fiduciaria ha mantenido un esquema híbrido entre trabajo presencial y trabajo remoto que permitió continuar sus operaciones con un mínimo impacto en el servicio mientras protegía a sus colaboradores, clientes y relacionados.

Considerando nuestra actual posición financiera, nuestras intenciones actuales y a futuro, el resultado de nuestras operaciones, analizando el impacto de tales factores en las operaciones futuras y las incertidumbres sobre el alcance y duración del contagio de COVID-19 en el 2021, no prevemos que el Fideicomiso no tenga la habilidad para continuar como un negocio en marcha. Los riesgos e impactos relacionados con COVID-19 están siendo evaluados permanentemente por la Dirección de la Fiduciaria y se están tomando las medidas necesarias para mitigar los impactos en las operaciones y los resultados.