Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
07/08/2017 3:49 PM r.graciano
59463

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM NO. 02- FP

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO, APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA MEDIANTE LA CUARTA RESOLUCIÓN DE FECHA 3 DE MARZO DE 2016 POR UN MONTO DE HASTA USD 16,300,000 CONFORME A LA LEY NO. 189-11 SOBRE EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA, A LA LEY DE MERCADO DE VALORES 19-00 Y SU REGLAMENTO DE APLICACIÓN DECRETO NO. 664-12 Y LA LEY GENERAL DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LEY 31-11

DEL 1ERO. DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2017

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

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. de enero al 30 de junio de 2017

Contenido **Página**

INFORME DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 0

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 0

A) Autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta 0

B) Valor actualizado de las tasaciones o valoraciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado 1

C) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los Tenedores de valores 2

D) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma 2

E) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión 4

F) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el Representante de la Masa para la comprobación 4

G) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión 5

H) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión 5

I) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique 5

J) Cumplimiento de la Sociedad Fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia 5

K) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique 6

L) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria, según corresponda, ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.) 7

M) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado 7

N) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del Fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado 8

O) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado 8

P) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado 8

Q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado 8

R) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión 8

S) Cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Fiduciaria y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la Emisión 9

T) Cualquier otra obligación establecida en el Prospecto de Emisión, el Contrato de Emisión y las disposiciones legales vigentes 9

ANEXO 1 12

ANEXO 2 13

ANEXO 3 14

ANEXO 4 15

ANEXO 5 17

Tel: 809-472-1565
Fax: 809-472-1925
www.bdo.com.do

Av. José Ortega y Gasset No. 46
Esq. Tetelo Vargas, Ensanche Naco
Edificio Profesional Ortega
Santo Domingo, D.N.
República Dominicana

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
07/08/2017 3:49 PM r.graciano
59463

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

A los Tenedores de los Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Fiduciaria Popular, S. A., quien funge como administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP por un monto de hasta USD 16,300,000, mediante Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso firmado en fecha 22 de agosto de 2016, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No.19-00, y su Reglamento de Aplicación según Decreto número 664-12, Título II, Capítulo I, Artículos del 7 al 21, Ley de Sociedades número 479-08 y sus Modificaciones con la Ley 31-11 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Fiduciaria Popular, S. A., debidamente registrada en la SIV, para fungir como entidad Fiduciaria para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita bajo el registro No. SIVSF-001 y cuyo Fideicomiso está inscrito bajo el registro número SIVFOP-002, según la Cuarta Resolución de fecha 03 de marzo de 2016 emitida por el Consejo Nacional de Valores. Igualmente, dicho Fideicomiso fue inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en fecha 06 de junio de 2016, mediante el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente No.356620909, en la misma se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante de Tenedores de los Valores del Fideicomiso, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 19-00), el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (Decreto número 664-12), la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 31-11, Ley número 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores; donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

Procedimientos Previamente Acordados

Los procedimientos acordados fueron realizados únicamente para ayudar a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden a la Fiduciaria Popular, S. A., como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP cuyos Tenedores representamos, y que se resumen como sigue:

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

Verificamos que la colocación del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP ("el Fideicomiso") por un monto de hasta USD16,300,000, fue debidamente creado y aprobado por la Sociedad Fiduciaria Popular, S. A. y la empresa Inmobiliaria Cole, S.R.L., (El Fideicomitente), mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso número 14 celebrado el 11 de abril de 2016. Además dicho Programa de Emisiones contó con la aprobación de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV), mediante la Cuarta Resolución emitida en fecha 3 de marzo de 2016.

BDO, S.R.L., una sociedad de responsabilidad limitada de la República Dominicana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Verificamos los macrotítulos emitidos que avalan el Programa de Emisiones del Fideicomiso, los mismos se encuentran en custodia de Cevaldom Depósito Centralizado de Valores, S. A., conforme a los acuerdos especificados en el Contrato de Servicios para el custodia de Valores firmado en fecha 5 de octubre de 2016, representado por su Director General el Sr. Andrés Ignacio Rivas Pérez, cuyos datos se correspondieron con las informaciones presentadas por la Fiduciaria Popular, S. A. en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Oferta Pública de Valores de dicho Fideicomiso.

El Programa de Emisiones se realizó bajo la modalidad de colocación primaria en firme y la misma cuenta con un valor total aprobado de hasta USD16,300,000, el cual será colocado en una emisión única de 16,300 valores a un valor nominal de USD1,000, tal como se detalla a continuación:

Emisión	Cantidad de Valores a Emitir	Valor Nominal de cada Emisión	Monto total por Emisión USD	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
01 - FM	16,300	USD 1,000.00	16,300,000.00**	Treinta (30) de noviembre de 2016	Treinta (30) de noviembre de 2026
		Totales:	**USD 16,300,000.00**		

** Al 30 de junio del 2017, se han colocado 15,000 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de USD15,000,000.00, véase detalle en letra d.

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

Los bienes que conforman el patrimonio fidecomitido corresponden a bienes localizados en Santo Domingo consistente en los terrenos y mejoras del Edificio Pagés de 6 niveles, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1019, Ens. Serrallés, en Santo Domingo, D. N., así como edificio de soporte y archivo, y el mencionado edificio de parqueo, los cuales están avalados con tres (3) títulos de propiedad a nombre del Fideicomiso.

Verificamos el informe de certificación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha de Diciembre de 2016, de los bienes aportados al patrimonio fideicomitido, la cual fue realizada por el Ing. José Ignacio Tejada Tabar, miembro número 198 del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO) en representación de Sistema & Ingeniería, S.R.L.,. La vigencia de esa tasación cumple con el Prospecto del Programa de Emisiones, el cual estipula que los bienes del Fideicomiso deben valorarse al menos una (1) vez al año. El detalle de la valoración de dichos bienes contra su valor asignado en el Acto Constitutivo y en comparación con el valor de las emisiones colocadas es como sigue:

Edificio	Opinión del Valor Razonable en USD
Edificio FPM (Con expansión terminada)	16,300,000.00
Valor tasación y valor aportado según Acto Constitutivo:	**16,300,000.00**

Descripción	Valores registrados
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	16,300,000.00
Diferencia:	(1,300,000.00)**
Valor de las Emisiones colocadas:	**15,000,000.00**

**Verificamos que este monto se corresponde al valor de las emisiones que no han sido colocadas al 30 de junio del 2017. Se estima que una vez colocada la totalidad de la emisión, el valor de su garantía estará a la par con el valor tasado.

Durante el período comprendido de abril a junio del 2017, fueron colocados 6,000 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de USD6,000,000.

Según confirmación recibida del tasador en fecha 09 de mayo del 2017, el valor de mercado de la propiedad con la expansión terminada es de USD16,300,000.

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

Revisamos las pólizas de seguro de los bienes fideicomitidos, notando que las mismas se encuentran a nombre del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP y que su vigencia es por el período comprendido desde el 01 de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017. Adicionalmente, verificamos que las pólizas de seguro cubren un valor de USD9,129,000 representando el 99% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos cuyo valor estimado según tasación es de USD 9,244,026. El valor restante de los bienes fideicomitidos corresponde a los terreros de los inmuebles los cuales no ameritan ser asegurados.

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

En vista de que el Fideicomiso es un patrimonio autónomo no existe una tasa de interés como tal, sin embargo el Prospecto del Programa de Emisiones dispone que los rendimientos generados por el Fideicomiso se realicen en pagos trimestrales, a partir de la fecha de emisión de la primera Emisión. El rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos, conformados por los alquileres efectivamente cobrados menos las reservas de gastos y costos del Fideicomiso, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso conforme lo establecido en el Acto Constitutivo en el artículo 6.2.

También observamos que la distribución de los pagos de rendimientos del trimestre febrero-abril 2017, fueron realizados a través de la Compañía Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom), en fecha 30 de mayo del 2017.

El pago de los rendimientos obtenidos fue realizado conforme al siguiente esquema:

1	2	3=1/2
Resultado Neto Trimestre Febrero-Abril 2017	**Cantidad de valores de Fideicomiso**	**Monto redondeado a pagar por cada Valor de Fideicomiso**
362,457.73	**16,300**	**USD 22.24**

1	2	3=2*1
Cantidad Valores	**Valor por Emisión**	**Total**
12,000 (Emitidos)	22.24	U$D 266,880 (a)
3,000 (No emitido)	22.24	U$D 66,720 (b)
1,300 (No emitido)	22.24	U$D 28,912 (c)
16,300		**USD 362,512.00**

Descripción	Valores registrados
Resultado Neto:	362,457.73
Diferencia:	(54.27)(d)
Total valores emitidos y no emitidos:	**362,512.00**

a) Representa el total de los rendimientos pagados a los obligacionistas vigentes a la fecha del pago de los mismos. Los pagos de rendimiento abarca el trimestre correspondiente a febrero-abril 2017, existiendo en dicho período 12,000 valores colocados; dadas las operaciones del fideicomiso la distribución de los resultados se realizó en base a los obligacionistas vigentes a la fecha del pago de los rendimientos.

b) La emisión de los 3,000 valores fue realizada el 05 de junio del 2017, y por tanto dichos valores no participaron en la distribución de los rendimientos, no obstante se les cobró por anticipado una prima representativa del valor actualizado de los valores de Fideicomiso.

c) Conforme se explica en la letra t) de hechos posteriores, en fecha 28 de julio de 2017 el fideicomitente adquirió 1,300 valores de fideicomiso de la cantidad no emitida al 30 de junio de 2017, con la correspondiente prima.

d) Representa la diferencia por redondeo del factor multiplicador de 22.23667 a 22.24.

Dando seguimiento a la observación general relacionada con el pago de rendimientos por valor de USD85,045.00 realizado al Fideicomitente en el trimestre anterior, y conforme a la comunicación enviada por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) de fecha 10 de mayo de 2017, el Fideicomitente restituyó en fecha 08 de junio de 2017 el monto anteriormente pagado de USS76,540.50; al 30 de junio del 2017 el Fideicomiso no ha realizado las gestiones necesarias para requerir a la Dirección General de Impuestos Internos la devolución de los USD8,504.50 correspondiente al 10% de la retención de impuesto sobre pago de rendimiento.

En relación a los aspectos contable del caso anterior, es importante que la Fiduciaria realice la revisión contable de todos los registros relacionados con esa transacción, ya que existe un pasivo por USS180,677 correspondiente a los rendimientos que no corresponden para distribución, los cuales sugerimos eliminarse contra la cuenta No. 75499910199 denominada Distribución de Rendimientos.

Igualmente evaluaremos con la Fiduciaria el caso relacionado con los rendimientos no distribuidos y si es necesaria la celebración de una Asamblea de Tenedores para dejar constancia de un adendum al Contrato de Emisión, al Prospecto de Inversión, y otros documentos que correspondan, en cuanto al procedimiento para la distribución de los rendimientos de dichos valores o definir sus usos.

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

Verificamos en el Acto Constitutivo, el Contrato y Prospecto del Programa de Emisiones, no exige que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP deba cumplir con índices de liquidez.

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

Verificamos en el Prospecto del Programa de Emisiones ascendente a USD16,300,000, que los fondos obtenidos serán utilizados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de inversión del Fideicomitente (Inmobiliaria Cole, S.R.L.), los cuales serán distribuidos como sigue:

- Aproximadamente el 25% de los fondos percibidos de las dos primeras colocaciones del programa de emisiones serán para el pago de deudas bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación.

- El restante 75% serán utilizados para fines de otras oportunidades de inversión dentro de la línea de negocio de desarrollo inmobiliario del Fideicomitente.

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

El detalle de los usos dado a los fondos por el fideicomiso es como se indica a continuación:

Resumen del uso de los fondos	Valores en USD
Valores de fideicomiso colocados	15,000,000
Otros ingresos recibidos por primas en colocación de valores	(780,348.90)
Compra de valores de Fideicomiso por el Fideicomitente	(6,850,0000)
Compensaciones realizadas con el fideicomitente	(244,892.45)
Operaciones de flujo de caja utilizado para las construcciones	(1,500,000)*
Saldo de línea de crédito, préstamos bancarios y remodelación y expansión del Edificio Pagés así como la construcción del edificio de parqueos colindante	(1,500,000)*
Saldo de línea de crédito, préstamos bancarios y remodelación y expansión del Edificio Pagés así como la construcción del edificio de parqueos colindante	(1,500,000)
Gastos de constitución, estructuración y colocación del Fideicomiso	(500,000)*
Inversiones en nuevas propiedades	(1,600,000)*
Proyecto de instalación de proyecto de sistema de paneles solares	(500,000)*
Monto no analizado:	**24,758.65***

* A la fecha de este informe no pudimos obtener la información y documentación que avala los desembolsos y usos de los fondos transferidos al Fideicomitente.

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

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

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

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de abril-julio 2017 de fecha 21 de julio del 2017, calificó un riesgo en Afo (N) al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP. Ver detalle de estas calificaciones en la letra l) e historial de las mismas en el **Anexo 1**.

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

De acuerdo al Artículo 4.1 del Acto Constitutivo y al Artículo 12.1 del Prospecto de Emisión, el Fideicomiso podrá incurrir en endeudamientos de cualquier tipo cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el Capex.

El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por un monto superior a USD500,000.00 en forma individual o agregada. El Fideicomiso tendrá un monto máximo de endeudamiento hasta el 100% del patrimonio del fideicomiso.

Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

Al 30 de junio de 2017 el Fideicomiso solo posee compromisos con sus proveedores de servicios.

Por otro lado, de acuerdo al Artículo 8 (Índice de Adecuación del Patrimonio) de la Resolución R-CNV-2013-26-MV, las sociedades fiduciarias deben poseer un Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) superior a un coeficiente del 1.0%. Ver los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A. del trimestre bajo revisión en el **Anexo 2**.

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

Verificamos el cumplimiento de parte de la Fiduciaria con respecto al Fideicomiso, referente al envío de las comunicaciones relacionadas al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 -FP, enviadas a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV), y otras entidades o personas que guarden relación con el Fideicomiso, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento del Fideicomiso en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a dicha Entidad.

Un detalle de las comunicaciones enviadas por la Fiduciaria a cargo del Fideicomiso, es como sigue:

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIV	Observación
Estado de Situación Financiera intermedio, Estado de Resultados intermedio, Estado de Flujo de Efectivo intermedio y Estado de Cambios en el Patrimonio (Abril-Junio 2017, en forma comparativa con el trimestre anterior).	Trimestral	31 de Julio de 2017	14 de Julio de 2017	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L. (actualización del informe, Abril-Junio 2017).	Trimestral	21 de Julio de 2017	21 de Julio de 2017	Ninguna
Informe de rendición de cuentas.	Semestral	31 de Julio de 2017	13 de Julio de 2017	Ninguna
Estados Financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Fiduciaria que aprueba dichos estados.	Anual	12 de Mayo del 2017	16 de Mayo del 2017	*
Avalúo o valoración financiera de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.	Anual	31 de Marzo de 2017	31 de Marzo de 2017	Ninguna

El detalle anterior no contiene las remisiones diarias ni mensuales de las informaciones que le corresponden al fideicomiso.

* Notamos diferencias de fechas entre la fecha indicada el en calendario de remisión de información de la SIV versus la fecha en que se realizó la entrega, la misma corresponde a que en fecha 11 de mayo de 2017 Fiduciaria Popular realizó una solicitud de prórroga antes la SIV, debido a los que estados financieros auditados fueron aprobados en fecha 10 de mayo de 2017, los mismos deben ser remitidos conjuntamente con la Acta del Consejo de Administración de la Fiduciaria que aprueba dichos estados, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción. Considerando que la Cámara de Comercio para caso de registro de documento conlleva un plazo de 5 días y por tal razón Fiduciaria Popular se encontró imposibilitada de remitir dichas informaciones. Esta solicitud fue aprobada por la SIV con una fecha límite de entrega de 19 de mayo de 2017.

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

Verificamos en el Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión, que la Fiduciaria tendrá un período de Liquidación del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al cumplirse el octavo (8vo.) año contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones.

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

El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores o fideicomisarios que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. Durante el trimestre de abril a junio de 2017, según las informaciones suministradas por la Fiduciaria Popular, S. A., pudimos comprobar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de los Valores de Fideicomiso por un valor aprobado de hasta USD16,300,000, colocados y emitidos al 30 de junio de 2017 un valor de USD15,000,000, e igualmente confirmamos esa información con los datos provistos por Cevaldom.

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

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

"(La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM -FP 02 (Fideicomiso FPM) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además considera inmuebles que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de inquilinos de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

Dándole seguimiento a la situación revelada en el informe del trimestre anterior en relación al caso legal que tenía la Fiduciaria en ese entonces de otro fideicomiso, recibimos comunicación de los abogados apoderados del caso de fecha 26 de junio de 2017 donde nos confirman que la parte demandante desistió pura y simplemente de la referida demanda.

De igual manera, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fideicomiso ni de la Fiduciaria. Igualmente, se estableció en el Acto Constitutivo en el Artículo 3.3 los riesgos iniciales existentes en el Fideicomiso y como la Fiduciaria mitigará los mismos)."

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

Fiduciaria Popular, S. A. es la entidad fiduciaria designada como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 - FP. Así como también encargada de llevar a cabo los propósitos y objetivos del Fideicomiso.

Por otra parte, quedó establecido mediante el Contrato de Administración de los edificios de fecha 22 de agosto del 2016 que el administrador de los activos fideicomitidos es Inmobiliaria Cole, S.R.L., S. A. Los servicios de administración a ser prestados por el administrador de los activos fideicomitidos al Fideicomiso comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de administración de los inmuebles, el Acto Constitutivo del Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita la Fiduciaria en el ámbito y alcance de los contratos de arrendamiento.

Conforme a la información puesta a nuestro conocimiento y a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 11 de julio de 2017, no existieron hechos o circunstancias a revelar en el presente informe que afecten el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Programa de Emisiones.

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

Fue realizado el informe trimestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas durante el trimestre sujeto a revisión. En dicho informe se resalta que todos los locales del Edificio Pagés Moré se encuentran arrendados, incluyendo el almacén que fue alquilado a Promos Caribe, S. R. L., además el techo fue rentado a COLE S. R. L., para la colocación de paneles solares. Sin embargo existen 188 parqueos para la renta de los cuales se encuentran 31 parqueos disponibles. Los mismos no poseen cargas, gravámenes o hipotecas en sus registros y se deja evidencia de las actividades realizadas tendentes al desarrollo y ejecución del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 -FP.

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

Observamos los registros de títulos de los activos del Fideicomiso, los cuales corresponden a los Edificios Federico Pagés, edificio para parqueos y edificio secundario, estos se encuentran inscritos a nombre de Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso e incluidos en la modalidad de Fideicomiso, de conformidad con la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el fideicomiso denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP".

A la fecha de este informe obtuvimos la certificación de no gravamen de fecha 07 de febrero del 2017, donde se informa sobre las cargas o limitaciones de las edificaciones que conforman los bienes fideicomitidos.

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

Conforme a los datos e informaciones puestas a nuestro conocimiento no existieron situaciones a revelar en el presente informe sobre Fiduciaria Popular, S. A., entidad fiduciaria designada como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 - FP, excepto por los asuntos mencionados en la sección de hallazgos en las letras que corresponden.

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

Obtuvimos una carta emitida por el Representante Legal del Fideicomiso de fecha 11 de julio de 2017, donde nos indican que el Fideicomiso FPM y la Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente, no cuentan con asesoría de abogados externos y no tienen ningún caso o litigio de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo abierto en su contra.

r) ***Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión***

Durante el trimestre abril a junio de 2017, no se realizaron modificaciones al Acto Constitutivo, al Contrato del Programa de Emisiones, ni al Prospecto de Emisión del Fideicomiso según comunicación recibida de la Sociedad Fiduciaria de fecha 11 de julio de 2017.

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

Mediante comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 11 de julio de 2017, observamos que durante el trimestre de abril a junio de 2017, no se realizaron cambios en la estructura organizacional del Fideicomiso FPM, ni en la sociedad Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente. Ver la composición accionaria de la Fiduciaria Popular, S. A. en el **Anexo 3**.

Al 30 de junio de 2017, el Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP, es el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez. La estructura del Comité Técnico es como sigue:

1) Marisol Pagés
2) Federico Pagés
3) Grey Mejía Aristy
4) Francisco García
5) Andrés Ignacio Rivas.

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

Además de los procedimientos expresados en los párrafos anteriores, conforme a las condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión, realizamos los siguientes procedimientos:

- La Fiduciaria Popular, S. A. nos facilitó la comunicación que le fue enviada por Cevaldom, en la misma pudimos confirmar los valores de las emisiones vigentes, cuyos datos validamos con los presentados a nosotros por la Fiduciaria.

- En fecha 28 de julio de 2017, el fideicomitente realizó la compra de 1,300 valores fideicomitidos completando el total aprobado de la emisión de USD16,300.

- Durante el trimestre de abril a junio de 2017, no fueron realizadas asambleas por el Fideicomiso, esto según lo confirmado por el Gestor del Fideicomiso.

- Durante el trimestre de abril a junio de 2017, Fiduciaria Popular, S. A., realizó una Acta de Asamblea Ordinaria en fecha 14 de mayo de 2017, donde en la misma se aprueba un aporte en efectivo de capital por un monto de ciento cuarenta millones de pesos de (RD$140,000,000.00), equivalente a un millón cuatrocientas (1,400,000) acciones con valor nominal de RD$100 cada una, el capital social suscrito y pagado de la sociedad quedó aumentado a trescientos millones de pesos (RD$300,000,000.00).

- Durante el trimestre abril a junio de 2017, no fueron realizadas asambleas de Tenedores de los Valores de Fideicomiso, debido a que no ocurrieron situaciones que impliquen la convocatoria de la misma, esto de acuerdo a lo requerido por la Ley 31-11 de Sociedades Comerciales y Empresas individuales de responsabilidad limitada y a las regulaciones del mercado de valores.

HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

Ninguna situación a mencionar relacionada con los puntos incluidos dentro de los procedimientos de la letra a), hasta la t). A excepción de lo detallado a continuación:

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

Verificamos que las pólizas de seguro cubren un valor de USD9,129,000 representando el 99% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos cuyo valor estimado según tasación es de USD 9,244,026.

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

Dando seguimiento a la observación general relacionada con el pago de rendimientos por valor de USD85,045.00 realizado al Fideicomitente en el trimestre anterior, y conforme a la comunicación enviada por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) de fecha 10 de mayo de 2017, el Fideicomitente restituyó en fecha 08 de junio de 2017 el monto anteriormente pagado de USS76,540.50; al 30 de junio del 2017 el Fideicomiso no ha realizado las gestiones necesarias para requerir a la Dirección General de Impuestos Internos la devolución de los USD8,504.50 correspondiente al 10% de la retención de impuesto sobre pago de rendimiento.

En relación a los aspectos contable del caso anterior, es importante que la Fiduciaria realice la revisión contable de todos los registros relacionados con esa transacción, ya que existe un pasivo por USS180,677 correspondiente a los rendimientos que no corresponden para distribución, los cuales sugerimos eliminarse contra la cuenta No. 75499910199 denominada Distribución de Rendimientos.

Igualmente evaluaremos con la Fiduciaria el caso relacionado con los rendimientos no distribuidos y si es necesaria la celebración de una Asamblea de Tenedores para dejar constancia de un adendum al Contrato de Emisión, al Prospecto de Inversión, y otros documentos que correspondan, en cuanto al procedimiento para la distribución de los rendimientos de dichos valores o definir sus usos.

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

A la fecha de este informe no pudimos obtener la información y documentación que avala todos los desembolsos y usos de los fondos transferidos al Fideicomitente.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
07/08/2017 3:49 PM r.graciano
59463

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los Tenedores de conservar o vender los valores de fideicomiso emitidos mediante el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP producto de la emisión realizada por la Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en el Artículo 11 de la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de abril a junio de 2017.

No fuimos contratados para ejecutar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expresamos tal opinión. Si hubiéramos sido contratados para ejecutar procedimientos adicionales a los procedimientos acordados, otros asuntos pudiesen haber llamado nuestra atención y estos hubiesen sido reportados a ustedes.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante de los Tenedores de los Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP emitidos por Fiduciaria Popular, S. A. con cargo al patrimonio del Fideicomiso, por valor aprobado de hasta USD16,300,000, colocados y emitidos al 30 de Junio de 2017 un monto de USD15,000,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, su Reglamento de Aplicación 664-12, la Ley de Sociedades y la Ley número 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, su Reglamento de Aplicación Decreto 95-12, informar sobre los resultados obtenidos durante el desarrollo de nuestra revisión, conforme a los objetivos que nos fueron asignados a nuestra función, por lo que no debe distribuirse con ningún propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidad sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

BDO Auditoría, S.R.L., está debidamente registrada en la SIV, con la referencia SVAE-3, emitida en la Segunda Resolución del 18 de diciembre de 2003.

BDO

03 de agosto de 2017
Distrito Nacional, República Dominica

Historial de calificación de riesgo de Feller Rate, S. R. L.:

Histórico de las calificaciones de riesgo		
Fecha del informe	**Fecha que abarca el informe**	**Calificación**
24 de abril de 2017	Enero-Abril 2017 ((Estados Financieros Diciembre 2016 y marzo 2017)	Afo (N)
21 de Julio de 2017	Abril-julio 2017 (Estados Financieros Diciembre 2016 y Junio 2017)	Afo (N)

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Abril 2017	1.00%	4.96%
Mayo 2017	1.00%	5.02%
Junio 2017	1.00%	16.75%

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

ACCIONISTAS	ACCIONES	% PARTICIPACION
Grupo Popular, S. A.	2,999,999	99.9998%
Manuel E. Jiménez F.	1	0.0002%
TOTAL:	3,000,000	100%

Anexo 4

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

A Total de activos del Fideicomiso al 30/06/2017	B Total de pasivos con proveedores de servicios al 30/06/2017	C=A-B Patrimonio neto del Cierre al 30/06/2017
17,036,128.77	433,994.79	**16,602,133.98**

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre Febrero-Abril de 2017:

1	2	3=2/1	3=1 * 3
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando al 30 de Abril de 2017	Resultado Neto Trimestre Febrero - Abril 2017	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM y depósitado a los obligacionistas
12,000*	362,457.73	USD 22.24	USD 266,880**

* Estos valores de fideicomiso incluyen 3000 valores correspondiente a la cuarta colocación en firme realizada en fecha 25 de abril de 2017, lo cual para fines del cálculo del pago de los rendimientos correspondiente al trimestre febrero-abril fueron considerados.

** Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 29 de mayo de 2017 y pagados el 30 de mayo del 2017 tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.