Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Informe representante de tenedores.
2018-05-08 02:38
03-2018-000745-01

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
08/05/2018 2:36 PM e.ulerio
67778

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 DEL MERCADO 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 DEROGADA POR LA LEY 249-17 Y SU REGLAMENTO DE APLICACIÓN DECRETO NO. 664-12 Y LA LEY GENERAL DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LEY 479-08 MODIFICADA POR LA LEY 31-11

DEL 1ERO. DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2018

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

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2018

Contenido **Página**

INFORME DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 1

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 1

A) Autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta 1

B) Valor actualizado de las tasaciones o valoraciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado. 2

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 3

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 3

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 5

G) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión 6

H) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión 6

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 6

J) Cumplimiento de la Sociedad Fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia 6

K) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique 7

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.) 8

M) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado 8

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 9

P) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado 9

Q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado 9

R) Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión 10

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 10

T) Cualquier otra obligación establecida en el Prospecto de Emisión, el Contrato de Emisión y las disposiciones legales vigentes 10

HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS 11

ANEXO 1 14

ANEXO 2 15

ANEXO 3 16

ANEXO 4 17

ANEXO 5 18

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

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

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

A los Tenedores de los Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario 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 USD16,300,000, 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 derogada por la Ley 249-17, y su Reglamento de Aplicación según Decreto número 664-12, Ley de Sociedades número 479-08 y sus Modificaciones con la Ley 31-11 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia del Mercado 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 del Mercado 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 No. 19-00 derogada por la Ley 249-17, 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 479-08 y sus Modificaciones con la 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 del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional del Mercado 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 el 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.

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.

Además, dicha emisión única de varios Programas de Emisiones contó con la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIV), mediante la Cuarta Resolución emitida en fecha 3 de marzo de 2016.

Verificamos los macrotítulos emitidos que avalan los Programas 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.

Los Programas de Emisiones se realizaron bajo la modalidad de colocación primaria en firme y los mismos contaron con un valor total aprobado de hasta USD16,300,000, los cuales fueron colocados en una emisión única de 16,300 valores representados por varios Programas de Emisiones a un valor nominal de USD1,000, tal como se detalla a continuación:

Emisión	Cantidad de Valores de Fideicomiso emitidos	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 31 de marzo de 2018, ya se habían colocado la totalidad de los valores de Fideicomiso por 16,300 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de USD16,300,000.00.

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 fideicomitido corresponden a activos 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, cuyos datos se detallan como siguen:

Fecha	Propietario	Matrícula	Designación Catastral	Cantidad de Metros
09/08/2016	FPM NO. 02-FP	0100013219	Parcela 251-REF-1, DC 03	3,261.63 M2
09/08/2016	FPM NO. 02-FP	0100273792	Solar 2, Manzana 1787, DC 01	84.22 M2
09/08/2016	FPM NO. 02-FP	0100273836	Parcela 253, DC 03	493.04 M2

Verificamos el informe de certificación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha 27 de diciembre de 2017, 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	Valor en USD
Edificio FPM (Con expansión terminada, valor tasado)	16,000,000.00
Deterioro	300,000.00*
Valor aportado según Acto Constitutivo	16,300,000.00

Edificio	Valor en USD
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	16,000,000.00
Deterioro	300,000.00*
Valor de las Emisiones colocadas	**16,300,000.00**

* Verificamos que ese monto representa el deterioro del valor de mercado de los bienes aportados al Fideicomiso conforme a la última tasación cuyos datos se presentan en el informe de valuación de fecha 27 de diciembre de 2017.

En relación a lo comentado en el párrafo anterior, el valor de mercado tasado de los bienes que componen el patrimonio fideicomitido no está a la par con el monto de la emisión, igualmente el mismo pudiera ser diferente a su valor de venta en condiciones normales.

Según confirmación recibida del tasador en fecha 25 de enero de 2018, el valor de mercado de la propiedad con la expansión terminada es de USD16,000,000.

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 por el período comprendido desde el 01 de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2018.

Adicionalmente, verificamos que las pólizas de seguro cubrieron un valor total de USD9,129,000 representando el 103% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos cuyo valor estimado según tasación es de un valor total de USD8,638,329.93. 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 paguen 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 obtenido 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 noviembre 2017-enero 2018, fueron realizados a través de la Compañía Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom), en fecha 28 de febrero del 2018.

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

1	2	3=1/2
Resultado Neto Trimestre Noviembre 2017-Enero 2018	**Cantidad de valores de Fideicomiso**	**Monto redondeado a pagar por cada Valor de Fideicomiso**
367,688.17	**16,300**	**USD 22.56**

1	2	3=2*1
Cantidad Valores	**Valor por Emisión**	**Total**
16,300 (Emitidos)	22.56	U$D 367,728 *
16,300		**USD 367,728.00**

Descripción	Valores registrados
Resultado Neto:	367,688.17
Diferencia:	(39.83)**
Total valores emitidos	**367,728.00**

* Representa el total de los rendimientos pagados a los obligacionistas vigentes a la fecha del pago de los mismos. Los pagos de rendimiento abarcaron el trimestre correspondiente a noviembre 2017 - enero 2018, existiendo en dicho período 16,300 valores colocados.

** Representa una diferencia por redondeo.

En fecha 19 de diciembre de 2017, se realizó la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02, donde se aprueba entregar al Fideicomitente Cole, S.R.L., la suma de UD$180,667.00 producto del remanente de los alquileres netos generados durante el período de colocación de octubre 2016 - abril 2017. En fecha 15 de febrero de 2018, el Fideicomiso realizó dicho pago al Fideicomitente (Inmobiliaria Cole, S.R.L.).

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. No obstante, validamos esta información con la variación analítica observando que no presenta deterioro.

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 serían utilizados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de inversión del Fideicomitente (Inmobiliaria Cole, S.R.L.), los cuales serían distribuidos como sigue:

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

- El restante 75% serían 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 fueron pagaderos por el Fideicomitente. El total del monto colocado mediante el Programa de Emisiones fue transferido al Fideicomitente ya sea por pagos directos o compensaciones de deuda, para dar cumplimiento a los objetivos de constitución del Fideicomiso.

Según informaciones recibidas, el detalle de los usos dado a los fondos por el fideicomitente es como se indica a continuación:

Resumen del uso de los fondos	Valores en USD	Porcentaje
Otros ingresos recibidos por primas en colocación de valores	780,348.90	5%
Compra de valores de Fideicomiso por el Fideicomitente	8,150,0000	50%
Compensaciones netas realizadas entre el Fideicomitente y la Fiduciaria	244,892.45	2%
Operaciones de flujo de caja utilizado para las construcciones	1,500,000*	9%
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*	9%
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	9%
Gastos de constitución, estructuración y colocación del Fideicomiso	500,000*	3%
Inversiones en nuevas propiedades de Cole	1,600,000*	10%
Proyecto de instalación de proyecto de sistema de paneles solares	500,000*	3%
Total de erogaciones de los recursos recibidos:	**16,275,241.35**	**100%**
Diferencia:	24,758.65**	
Aportación al Fideicomiso de los bienes recibidos:	**16,300,000.00**	

* A la fecha de este informe no hemos podido obtener todas las documentaciones que avalan los desembolsos y usos de los fondos transferidos y pagados a cuenta del Fideicomitente.

** Verificamos que este valor corresponde a la diferencia entre el monto de los valores de fideicomisos y el monto recibido producto del proceso de colocación.

El Programa de Emisión del Fideicomiso es por valor de USD16,300,000, al 31 de marzo de 2018 ya se habían colocado la totalidad de los mismos, tal y como se puede determinar en el detalle anterior, los fondos fueron utilizados en un 50% para la compra de valores de Fideicomiso por parte del Fideicomitente, un 18% para pago de deuda y gastos financieros, un 10% inversiones en nuevas propiedades, un 3% en pagos por el proceso de colocación y estructuración de la Emisión, un 12% en proyecto de sistemas de paneles solares y operaciones de flujo de caja utilizados para construcciones.

El monto restante de un 7% en otros ingresos recibidos por prima en colocación de valores de fideicomiso y compensaciones realizadas entre el Fideicomiso y el Fideicomitente, lo que no corresponde con los porcentajes establecidos en el Prospecto de Colocación; no obstante el hecho de que el Fideicomitente haya invertido los fondos no utilizados en la compra de valores del Fideicomiso le otorga compromisos con los fines del mismo.

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

Conforme al Prospecto del Programa de Emisiones; nosotros como Representantes de los 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 enero-abril 2018 de fecha 20 de abril de 2018, mantuvo la calificación en 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 31 de marzo de 2018, a parte del patrimonio invertido por los obligacionistas, el Fideicomiso solo posee compromisos con sus proveedores de servicios.

Por otro lado, de acuerdo al Artículo 8 (Índice de Adecuación del Patrimonio) de la Resolución R-CNV-2013-26-MV, las sociedades fiduciarias deben poseer un Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) superior a un coeficiente del 1.0%. Ver los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A. del trimestre bajo revisión en el **Anexo 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 del Mercado 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 trimestrales 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	Trimestral	01 de Mayo de 2018	12 de Abril de 2018	Ninguna
Estado de Cambios en el Patrimonio (Enero-Marzo 2018), en forma comparativa con el trimestre anterior).	Trimestral	20 de Abril de 2018	12 de Abril de 2018	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L. (actualización del informe, (Enero-Abril 2018).	Trimestral	20 de Abril de 2018	20 de Abril de 2018	Ninguna
Informe de rendición de cuentas.	Semestral	30 de Julio de 2018	N/A	Ninguna

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

En fecha 15 de enero de 2018, fue realizado el informe trimestral de rendición de cuenta interno del Fideicomiso correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2017, donde se deja evidencia del estado y situación de los bienes fideicomitidos, del estado de arrendamiento de los edificios y detallan otras informaciones con relación a la operacionalidad del Fideicomiso, ver en detalle en letra n.

Corroboramos mediante la revisión de las informaciones contenidas en la página web de la SIV, que ni el Fideicomiso ni la Fiduciaria, poseen multas o amonestaciones que afecten al Programa de Emisiones.

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

Verificamos en el Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión, que la Fiduciaria tendrá un período de Liquidación del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al cumplirse el octavo (8vo.) año 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 que 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 enero a marzo de 2018, 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, colocado y emitido de USD16,300,000, 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 enero - abril 2018, 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.

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 por nosotros de la Fiduciaria de fecha 09 de abril de 2018, 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 octubre-diciembre 2017. En dicho informe se resalta que todos los locales del Edificio Pagés Moré se encuentran arrendados, incluyendo el almacén que ya fue alquilado.

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. Según la Gerencia administrativa del Fideicomiso 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. A partir del 2018 dicho informe se realizará de forma semestral.

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 no pudimos obtener la certificación de no gravamen donde se nos informe que no existen 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***

En comunicación recibida por nosotros de fecha 09 de abril de 2018, y 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***

Recibimos por parte de los asesores legales de Fiduciaria Popular, S. A., Administrador del Fideicomiso una comunicación de fecha 04 de mayo de 2018, donde nos informan que Fiduciaria Popular, S. A. mantiene los siguientes casos legales:

- Demanda por violación de propiedad. En fecha 03 de octubre de 2017, fue conocida ante la Procuraduría Fiscal de Santo Domingo Oeste, donde el Procurador Fiscal llegó a la conclusión de que no era competente para decidir de la acción de justicia presentada por el demandante, ya que cuya competencia corresponde a los Tribunales de Tierra. A la fecha, la Fiduciaria se encuentra a la espera de la notificación de la decisión motivada adoptada por el Procurador Fiscal.

- Demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción, la cual se encuentra pendiente de fallo. En adición, los demandantes sometieron una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia, tendente a suspender los efectos de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia, en ocasión de la demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción, mediante la cual dicho tribunal declara inadmisible la indicada demanda, condenando la pago de las costas del procedimiento a los demandantes. Dicha demanda fue declarada inadmisible por parte de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia. A la fecha, la decisión no ha sido retirada ni notificada por las partes.

Las situaciones anteriormente mencionadas están relacionadas a otro fideicomiso manejados por la Fiduciaria Popular, S. A.

Adicionalmente, obtuvimos una carta emitida por el Representante Legal del Fideicomiso de fecha 06 de abril de 2018, donde nos indican que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02-FP, no cuenta con asesoría de abogados internos ni 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 enero a marzo de 2018, 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 09 de abril de 2018. Igualmente validamos dicha información en las comunicaciones enviadas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIV).

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 09 de abril de 2018, observamos que durante el trimestre de enero a marzo de 2018, 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 31 de marzo de 2018, 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 comunicación recibida por la SIV en fecha 19 de febrero de 2018, Fiduciaria Popular le informa como hecho relevante que en fecha 28 de febrero de 2018, se realizará el pago de los derechos patrimoniales a los tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM-02 FP.

- Durante el trimestre enero-marzo de 2018, no fueron realizadas asambleas por la Fiduciaria ni por el Fideicomiso según comunicación del Gestor del Fideicomiso de fecha 04 de abril de 2018.

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:

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

Verificamos que conforme a lo detallado en el literal (b) según la tasación presentada, el valor de mercado de los bienes aportados al Fideicomiso presentan un deterioro de USD300,000.00, debido a esto, el valor de mercado de los bienes no cubren en un 100% los valores emitidos de oferta pública, No obstante el valor del patrimonio neto del Fideicomiso supera el monto de dicha emisión.

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 todas las documentaciones que avalan los desembolsos y usos de los fondos transferidos al Fideicomitente, así como también el uso de los recursos obtenidos de la totalidad de los valores colocados, no se correspondió con la programación expresada en el Prospecto de Inversión y Contrato de Emisión. No obstante, el fideicomitente al 31 de marzo de 2018, es inversionista de 8,150 valores de fideicomiso.

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***

A la fecha de este informe no pudimos obtener la certificación de no gravamen donde se nos informe que no existen cargas o limitaciones de las edificaciones que conforman los bienes fideicomitidos.

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 del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de enero a marzo de 2018.

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 31 de Marzo de 2018 un monto de USD16,300,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 derogada por la Ley 249-17, 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

07 de mayo de 2018
Distrito Nacional, República Dominica

ANEXOS

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**
20 de Octubre de 2017	Julio-Septiembre 2017 ((Estados Financieros Diciembre 2016 y junio 2017)	Afo (N)
22 de Enero de 2018	Octubre 2017 - Enero 2018 (Estados Financieros Diciembre 2016 y Diciembre 2017)	Afo (N)
20 de Abril de 2018	Enero - Abril 2018 ((Estados Financieros Diciembre 2017 y Marzo 2018)	Afo (N)

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Enero 2018	1.00%	14.85%
Febrero 2018	1.00%	14.88%
Marzo 2018	1.00%	14.84%

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%

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

A Total de activos del Fideicomiso al 31/03/2018	B Total de pasivos con proveedores de servicios al 31/03/2018	C=A-B Patrimonio neto del Cierre al 31/03/2018
16,538,270.53	213,501.10	16,324,769.43

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre Noviembre 2017 - Enero de 2018:

1	2	3=2/1	3=1 * 3
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando al 31 de Marzo de 2018	Resultado Neto Trimestre Noviembre 2017 - Enero 2018	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM y depositado a los obligacionistas
16,300	367,728	USD 22.56	USD367,728*

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 26 de febrero de 2018 y pagados el 28 de febrero de 2018, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.