Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
10/05/2017 3:34 PM m.manzano
56622

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 31 DE MARZO DE 2017

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
10/05/2017 3:34 PM m.manzano
56622

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

Procedimientos Previamente Acordados
Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2017

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 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 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.) 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 9

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

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 10

ANEXO 1 11

ANEXO 2 12

ANEXO 3 13

ANEXO 4 14

ANEXO 5 15

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
10/05/2017 3:34 PM m.manzano
56622

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 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 31 de marzo del 2017, se han colocado 9,000 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de USD9,000,000.00.

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

Verificamos el informe de certificación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha 19 de Mayo de 2016 de los bienes aportados al patrimonio fideicomitido, la cual fue realizada por el Ing. José Ignacio Tejada Tabar, en representación de Sistema & Ingeniería, S.R.L., Miembro número 198 del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO). 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 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:	(7,300,000.00)**
Valor de las Emisiones colocadas:	**9,000,000.00**

**Verificamos que este monto se corresponde al valor de las emisiones que no han sido colocadas al 31 de marzo del 2017.

Durante el período comprendido de enero a marzo del 2017, fueron colocados 3,000 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de US$3,000,000.

Se estima que una vez colocada la totalidad de la emisión, el valor de su garantía estará a la par con el valor tasado.

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 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.

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 gastos y costos del Fideicomiso, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso conforme lo establecido a el Acto Constitutivo.

También observamos que los pagos por distribución de rendimientos del trimestre octubre-diciembre 2016 incluyendo enero 2017, fueron realizados a través de la Compañía Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom), en fecha 28 de febrero del 2017.

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

1	2	3=1/2
Resultado Neto Trimestre Octubre 2016 - Enero 2017	**Cantidad de valores de Fideicomiso**	**Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso**
189,944.47	**16,300**	**USD 11.65**

1	2	3=2*1
Cantidad Valores	**Valor por Emisión**	**Total**
9,000 (Emitidos)	11.65	U$D 104,850.00 (a)
7,300 (No emitido)	11.65	USD 85,045.00 (b)
16,300		**USD 189,895.00**

Descripción	Valores registrados
Resultado Neto:	189,944.47
Diferencia:	49.47(c)
Total valores emitidos y no emitidos:	**189,895.00**

a) Representa el total de los rendimientos pagados a los obligacionistas vigentes a la fecha del pago de los mismos. Los pagos de rendimiento abarcan los meses los meses desde octubre 2016 a enero 2017 existiendo en dicho período 6,000 valores colocados, dada 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; en este caso a los obligacionistas por valores de 3,000 se les cobró por anticipado una prima representativa de los rendimientos existentes al momento de la compra.

b) Representa la participación de los rendimientos pagados al fideicomitente por la proporción aún no pagada de los bienes fideicomitidos aportados.

c) Representa una diferencia por redondeo del factor multiplicador de 11.653 a 11.65.

De manera general consideramos necesario incluir esas especificaciones en el prospecto de emisiones y contrato de emisión en una posible asamblea de los obligacionistas a considerar.

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, donde no exigen 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	9,000,000
Otros ingresos recibidos por primas en colocación de valores	336,600
Compra de valores de Fideicomiso por el Fideicomitente	(850,0000)
Compensaciones realizadas con el fideicomitente	(244,892.45)
Pago de préstamos del fideicomitente realizados directamente por el fideicomiso	(1,500,000)
Inversiones de valores por el fideicomiso	(3,000,000)
Otros gastos de la emisión	(26,078)
Transferencia directa de efectivo al fideicomitente y otros gastos :	**3,715,629.55****

** A la fecha de este informe no pudimos obtener la información y documentación que avala los desembolsos y usos de los fondos transferidos en efectivo al fideicomitente producto de las tres primeras colocaciones.

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 2017 de fecha 24 de abril 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 31 de marzo 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 (Enero-Marzo 2017, en forma comparativa con el trimestre anterior).	Trimestral	03 de Mayo de 2017	17 de Abril de 2017	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S. R. L. (actualización del informe, Enero-Marzo 2017).	Trimestral	24 de Abril de 2017	24 de Abril de 2017	Ninguna
Informe de rendición de cuentas.	Semestral	31 de Julio de 2017	No aplica para este trimestre	Ninguna
Avalúo o valoración financiera de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.	Anual	31 de Marzo de 2017	02 de Diciembre de 2016	Ninguna

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

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 enero a marzo 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 31 de marzo de 2017 un valor de USD9,000,000, 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 enero-abril 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.

Conforme a la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 20 de abril de 2017, nos informan que existe un asunto legal relacionado con actividades de otro Fideicomiso, el cual se encuentra apoderado en el tribunal correspondiente y se mantiene pendiente de resolver al 31 de marzo del 2017. No obstante, la Fiduciaria considera que dicha situación no afecta al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02.

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 20 de abril 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 More se encuentran arrendados, sin embargo existen 188 parqueos para la renta de los cuales se encuentran 41 parqueos disponibles, además un almacén de 150 mt2. 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.

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 20 de abril 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 enero a marzo 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 20 de abril 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 20 de abril de 2017, observamos que durante el trimestre de enero a marzo 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 31 de marzo 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.

- Durante el trimestre de enero a marzo de 2017, no fueron realizadas asambleas por el Fideicomiso, esto según lo confirmado por el Gestor del Fideicomiso. Igualmente, la Fiduciaria dado que no existieron hechos relevantes no ha realizado reuniones del Comité Técnico según comunicación enviada en fecha 20 de abril de 2017.

- Durante el trimestre enero a marzo 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:

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 los desembolsos y usos de los fondos transferidos en efectivo al fideicomitente producto de las tres primeras colocaciones.

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 enero a marzo 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 31 de Marzo de 2017 USD9,000,000, 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

09 de Mayo de 2017
Distrito Nacional, República Dominica

Anexo 1

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

Histórico de las calificaciones de riesgo		
Fecha del informe	**Fecha de estados financieros utilizados**	**Calificación**
23 de enero de 2017	Octubre-Diciembre 2016	Afo (N)
24 de abril de 2017	Enero-Abril 2017	Afo (N)

Anexo 2

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Enero 2017	1.00%	4.96%
Febrero 2017	1.00%	4.96%
Marzo 2017	1.00%	4.93%

Anexo 3

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

ACCIONISTAS	ACCIONES	% PARTICIPACION
Grupo Popular, S. A.	599,999	99.9998%
Manuel E. Jiménez F.	1	0.0002%
TOTAL:	600,000	100%

Anexo 4

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

A Total de activos del Fideicomiso al 31/03/2017	B Total de pasivos con proveedores de servicios al 31/03/2017	A-B Patrimonio neto del Cierre al 31/03/2017
16,924,580.18	243,892.77	16,680,687.41

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre Octubre a Diciembre de 2016, incluyendo Enero 2017:

1	2	3=2/1	3=1 * 21.13
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Resultado Neto Trimestre Octubre 2016 - Enero 2017	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM y depósitado a los obligacionistas
16,300	189,895.47	USD 11.65	USD 104,850.00*

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 28 de febrero de 2017, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.