

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

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

Procedimientos previamente acordados de Representación de la Masa de los Tenedores de los valores de 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 USD16,300,000 conforme a la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, Ley de Mercado de Valores 249-17, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada 479-08 modificada por la Ley 31-11

Por el periodo de tres (3) meses comprendidos del 1ero de enero al 31 de marzo de 2023.

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

Procedimientos Previamente Acordados Del 1ro de enero al 31 de marzo de 2023

Contenido	Página
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS A LOS TENEDORES Y A LA FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM NO. 02 - FP.	
INFORMACION DE LOS RESULTADOS:	1
A) VALIDAR LA AUTENTICIDAD DE LOS VALORES EN CUESTIÓN, SEAN FÍSICOS O ESTÉN REPRESENTADOS POR ANOTACIONES EN CUENTA	1
B) VALIDAR EL VALOR ACTUALIZADO DE LAS GARANTÍAS PRENDARIAS O HIPOTECARIAS CONSTITUIDAS COMO EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO PARA LA EMISIÓN Y LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL REPRESENTANTE PARA LA COMPROBACIÓN.	2
C) CONFIRMAR 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) VERIFICAR EL 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 ESTA.	4
E) VALIDAR EL 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.	5
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	6
G) VALIDAR LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN.	7
H) ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA OFERTA PÚBLICA, CONFORME A LA PERIODICIDAD ESTABLECIDA A TALES FINES EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN.	8
I) VALIDAR EL 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.	9
J) VALIDAR EL CUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CUANTO A LA REMISIÓN DE INFORMACIÓN PERIÓDICA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO A LA SUPERINTENDENCIA.	12
K) VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE REDENCIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL EMISOR, EN LOS CASOS QUE APLIQUE. ...	14
L) VERIFICAR 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.).	14
M) VERIFICAR LOS HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDAN AFECTAR A SU CRITERIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	15
N) VERIFICAR LOS 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	16
O) VERIFICAMOS EL 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	16
P) VERIFICAMOS INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	17
Q) VERIFICAR CUALQUIER DOCUMENTO DE ÍNDOLE LEGAL QUE IMPLIQUEN PROCESOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL O ADMINISTRATIVO INCOADOS CONTRA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	17
R) MODIFICACIONES AL CONTRATO DE EMISIÓN Y PROSPECTO DE EMISIÓN	18
S) VERIFICAR 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.	18
T) VALIDAR SOBRE CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN, EL CONTRATO DE EMISIÓN Y LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS VIGENTES, ASIMISMO CUALQUIER ELEMENTO O SUCESO QUE CONLLEVE IMPLICACIONES JURÍDICAS, DE REPUTACIÓN O ECONÓMICAS PARA EL EMISOR.	19

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

A los Tenedores y a la Fiduciaria de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP

IDENTIFICACION DEL TRABAJO

Hemos realizado los procedimientos convenidos con ustedes y enumeramos en el **Anexo I** de este informe, con respecto a nuestra función de Representante de la Masa de los Tenedores de los **Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP**, correspondiente al trimestre comprendido del 1ro de enero al 31 de marzo de 2023.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados aplicable a compromisos de procedimientos convenidos (ISRR 4400).

La suficiencia de estos procedimientos es solamente responsabilidad de la **Fiduciaria Popular, S. A.** Consecuentemente, no hacemos representación sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados y descritos anteriormente para los propósitos que este informe ha sido requerido, ni para ningún otro propósito.

OBJETIVOS DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más abajo, 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 USD16,300,000.00, 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. 249-17, Ley de Sociedades número 479-08 y sus Modificaciones mediante la Ley 31-11 y la Resoluciones y Circulares, Normas Generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores de la República Dominicana. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es de la responsabilidad de **Fiduciaria Popular, S. A.**, debidamente registrada en la SIMV, para fungir como entidad Fiduciaria para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita bajo el registro conforme al registro 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 Ley 249-17, la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 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, Circulares y Normas Generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), 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:



RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

Los procedimientos realizados y los resultados obtenidos se detallan en el **Anexo I** de este informe. Estos procedimientos están basados en información y representaciones proporcionadas por la **Fiduciaria Popular, S. A.**, quien funge como administradora del **Fideicomiso de Oferta pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP**. Por consiguiente, la integridad de la información suministrada y de las representaciones hechas son responsabilidad exclusiva de la Administración de **Fiduciaria Popular, S. A.**

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 (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de enero a marzo de 2023.

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 la Masa 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 2023, un monto de USD16,300,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, y 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. Este informe se refiere solamente a las áreas abarcadas en los procedimientos detallados en el **Anexo I** y no se extiende a ninguno de los estados financieros del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP**, tomados en su conjunto.

BDO



10 de mayo de 2023
Distrito Nacional, República Dominicana

INFORMACION DE LOS RESULTADOS:

Los procedimientos 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 Inmobiliarios FPM No. 02 - FP** cuyos Tenedores representamos, y que se resumen como sigue:

OBJETIVO

A)

Validar la autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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.

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

Resultado del procedimiento realizado:

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 representando a la Fiduciaria, 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 <u>16,300,000.00</u>		

** Al 31 de marzo de 2023, 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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**B)**

Validar el valor actualizado de las garantías prendarias o hipotecarias constituidas como el patrimonio autónomo o separado para la emisión y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar que 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

Verificar que la vigencia de la 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.

Resultado del procedimiento:

Verificamos el informe de certificación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha 27 de diciembre de 2022, el cual fue realizado 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.

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)	18,100,000.00
Diferencia	1,800,000.00*
Valor aportado según Acto Constitutivo	16,300,000.00

Edificio	Valor en USD
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	18,100,000.00
Diferencia	1,800,000.00*
Valor de las Emisiones colocadas	16,300,000.00

* Verificamos que ese monto es el efecto de un aumento en el 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 2022.

En relación con lo comentado en el párrafo anterior, el valor de mercado tasado de los bienes que componen el patrimonio fideicomitado se apreció quedando por arriba con el monto de la emisión, por lo que los inmuebles no presentan factor de deterioro, no obstante, el valor de dichos bienes pudiera variar en situaciones de ventas o liquidaciones, así como también, por el efecto que los locales no arrendados pudieran causar al flujo de efectivo.

Al 31 de marzo 2023, como se indica en el detalle debajo, el patrimonio neto del fideicomiso asciende a US\$18,508,978.96

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

A	B	C=A-B
Total de activos del Fideicomiso al 31/03/2023	Total de pasivos con proveedores de servicios al 31/03/2023	Patrimonio neto del Cierre al 31/03/2023
18,758,967.08	249,988.12	18,508,978.96

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación

OBJETIVO:

C)

Confirmar 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.

Descripción del procedimiento realizado:

Obtener las pólizas de seguros y validar con el Acto Constitutivo del Fideicomiso la cobertura de estas.

Resultado del procedimiento realizado:

Revisamos las pólizas de seguro de los bienes fideicomitados, notando que las misma se encuentran a nombre del Fideicomiso de Ofertas Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP y por el período comprendido desde el 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023.

Adicionalmente, verificamos que las pólizas de seguro cubren un valor total de USD9,163,330, representando el 99% del valor de los edificios de los bienes fideicomitados cuyo valor estimado según tasación es de un valor total de USD9,270,533.00. El valor restante de los bienes fideicomitados no incluido en la póliza de seguros corresponde a los terrenos de los inmuebles los cuales, no ameritan ser asegurados.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**D)**

Verificar el 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 esta.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar que el Prospecto del Programa de Emisiones dispone que los rendimientos generados por el Fideicomiso se paguen trimestralmente, a partir de la fecha de colocación de la primera Emisión.

Verificar que el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso será variable, siendo este el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del fideicomiso, acorde a lo establecido en el prospecto del Programa de Emisiones. El mismo es 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.

Resultado del procedimiento realizado:

Observamos que la distribución de los pagos de rendimientos correspondiente al trimestre enero - marzo 2023, los cuales representan los rendimientos calculados y pagados del trimestre noviembre 2022 - enero 2023, fueron realizados a través de la compañía Deposito Centralizada de Valores, en fecha 28 de febrero de 2023.

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

1	2	3=1/2
Resultado Neto Trimestre noviembre 2022 - enero 2023	Cantidad de valores de Fideicomiso	Monto redondeado a pagar por cada Valor de Fideicomiso
USD 348,548.51	16,300	USD 21.37

1	2	3=2*1
Cantidad Valores	Valor por Emisión	Total
16,300 (Emitidos)	USD 21.37	USD * 348,331.00
16,300		USD 348,331.00

Descripción	Valores registrados
Resultado Neto:	USD 348,331.00
	0.00
Diferencia:	_____
Rendimientos pagados	<u>USD348,331.00.**</u>

* Representa el total de los rendimientos pagados a los tenedores vigentes a la fecha del pago de estos. Los pagos de rendimiento abarcaron el trimestre correspondiente a noviembre 2022 - enero 2023, pagados durante el trimestre sujeto a revisión enero-marzo de 2023, existiendo a dicho período 16,300 valores colocados.

** Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 28 de febrero de 2023 y pagados a los tenedores en esa misma fecha, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

E)

Validar el 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.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar en el Acto Constitutivo y en el Contrato y Prospecto del Programa de Emisiones, que en ambos documentos no exige que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 - FP deba cumplir con el índice de liquidez.

Solicitar el informe de calificación de riesgo recibida por el Emisor, para validar su contenido con respecto a la situación financiera del Emisor.

Resultado del procedimiento realizado:

Tal como se señala en el Informe de Calificación de Riesgo de enero de 2023 emitido por Feller Rate, la liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartido dividendos por USD81,5 por unidad durante el año 2021 y USD73,1 por unidad durante el año 2022. Se espera que el Fideicomiso continúe entregando dividendos de manera trimestral a los tenedores.

El Fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, pero se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los USD500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. Al cierre de marzo de 2023, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

En los últimos 36 meses los valores del Fideicomiso FPM-02 acumularon una rentabilidad incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas de 33,9% (10,2% en términos anualizados).

La duración del fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión y su período de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro. Los tres bienes que forman el activo del fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo. La administración se encarga de revisar con anticipación los vencimientos de los contratos. En promedio en la cartera del fideicomiso se incluyen contratos de alquiler remanentes por 2,0 años.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**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

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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.

Verificar que 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 pagados por el Fideicomitente. El total del monto colocado mediante el Programa de Emisiones fue transferido al Fideicomitente ya sea para realizar pagos directos o para hacer compensaciones de deudas, conforme a los objetivos de la constitución del Fideicomiso.

Resultado del procedimiento realizado:

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	8,150,000	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 sistema de paneles solares	500,000*	3%
Total de erogaciones de los recursos recibidos:	16,275,241.35	100%
Diferencia:	<u>24,758.65**</u>	
Aportación al Fideicomiso de los bienes recibidos:	<u>16,300,000.00</u>	

* A la fecha de este informe no hemos podido obtener todas las documentaciones que avalaron 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 fideicomiso 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 2021, 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 se 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.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

A la fecha de este informe no pudimos obtener todas las documentaciones que avalaron 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 2023 es inversionista de 8,150 valores de fideicomiso.

OBJETIVO:

G)

Validar la colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar que Conforme al Prospecto del Programa de Emisiones; nosotros como Representantes de los tenedores de los Valores del 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. Excepto por lo indicado en el apéndice F.

Resultado del procedimiento realizado:

Conforme a nuestra función de representante y vistos los resultados incluidos en este informe, excepto por lo mencionado en el literal F, no tenemos conocimiento de otros hallazgos.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**H)****Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.****Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitar al Emisor los informes de actualizaciones de las calificaciones, para validar el cumplimiento de ese procedimiento, conforme a las legislaciones establecidas en el mercado de valores y a los acuerdos especificados en el contrato de emisión y al prospecto de colocación.

Resultado del procedimiento realizado:

Mediante circular de referencia No. R-CNMV-2022-03-MV emitida por la Super Intendencia del Mercado de Valores de la Republica Dominicana, en fecha 24 de marzo de 2022, en la tercera resolución el Consejo Nacional del Mercado de Valores establece en el artículo 7 que las Sociedades Calificadoras de Riesgo deben emitir un informe de calificación de riesgo con periodicidad semestral.

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de julio 2022 - enero 2023 de fecha 27 de enero de 2023, mantuvo la calificación en un riesgo Afo al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02-FP.

Verificamos que los informes de las calificadoras han sido presentados de forma oportuna de acuerdo con el calendario de envío de información a la SIMV.

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
23 de enero de 2017	Octubre 2016 - enero 2017 (Estados Financieros noviembre y diciembre 2016)	Afo (N)
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)
20 de octubre de 2017	Julio - octubre 2017 (Estados Financieros diciembre 2016 y septiembre 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)
20 de julio de 2018	Abril - junio 2018 (Estados Financieros Diciembre 2017 y Junio 2018)	Afo (N)
19 de octubre de 2018	Julio - septiembre 2018 (Estados Financieros diciembre 2017 y septiembre 2018)	Afo (N)
23 de enero de 2019	Octubre - diciembre 2018 (Estados Financieros diciembre 2017 y diciembre 2018)	Afo (N)
22 de abril de 2019	Enero - abril 2019 (Estados Financieros diciembre 2018 y febrero 2019)	Afo (N)

Histórico de las calificaciones de riesgo		
17 de julio de 2019	Abril - julio 2019 (Estados Financieros diciembre 2018 y junio 2019)	Afo (N)
17 de octubre de 2019	Julio - octubre 2019 (Estados Financieros diciembre 2018 y agosto 2019)	Afo (N)
16 de diciembre de 2019	Octubre - diciembre 2019 (Estados Financieros diciembre 2018 y noviembre 2019)	Afo
14 de abril de 2020	Diciembre 2019 - abril 2020 (Estados Financieros diciembre 2019 y febrero 2020)	Afo
21 de julio de 2020	Diciembre 2019 - abril 2020 (Estados Financieros diciembre 2019 y mayo 2020)	Afo
23 de octubre de 2020	Julio 2020 - octubre 2020 (Estados Financieros diciembre 2019 y agosto 2020)	Afo
18 de enero de 2021	Octubre 2020 - enero 2021 (Estados Financieros diciembre 2019 y noviembre 2020).	Afo
22 de abril de 2021	Enero - abril 2021 (Estados Financieros diciembre 2020 y febrero 2021).	Afo
21 de julio de 2021	Abril-Julio (Estados Financieros Diciembre 2020 y mayo 2021).	Afo
21 de octubre de 2021	Agosto-Octubre (Estados financieros Diciembre 2020 y agosto 2021)	Afo
20 de enero de 2022	Noviembre- Enero (Estados financieros diciembre 2020 y enero 2022)	Afo
01 de abril de 2022	Enero-Abril (Estados financieros Diciembre 2020 y abril 2022)	Afo
18 de julio de 2022	Abril - junio 2022 (Estados financieros diciembre 2021 y Mayo 2022)	Afo
27 de enero de 2023	Julio 2022 - enero 2023 (Estados financieros diciembre 2021 y noviembre 2022)	Afo

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

I)

Validar el 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.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar que de acuerdo con el 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.

Validar conforme al Acto Constitutivo y el Prospecto de Emisión, que la Fiduciaria cumple con los índices de Adecuación Patrimonial especificados en la Resolución R-CNV-2013-26-MV, modificada por la segunda resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre del año 2018, R-CNMV-2018-07-MV.

Resultado del procedimiento realizado:

Al 31 de marzo de 2023, a parte del patrimonio invertido por los Tenedores, el Fideicomiso solo posee compromisos con sus proveedores de servicios. Por otro lado observamos, que de acuerdo a los datos de la Resolución R-CNV-2013-26-MV, en su Artículo 8 (Índice de Adecuación del Patrimonio), las sociedades fiduciarias deben poseer un Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) superior a un coeficiente del 1.0%, modificada por la segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre del año 2018, R-CNMV-2018-07-MV, en la que se modifica que las sociedades fiduciarias deben poseer un índice de Adecuación Patrimonial (IAP) superior a un coeficiente del 0.75%. Ver el historial de los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A., desde el primer trimestre bajo revisión expresados de la siguiente manera:

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Octubre 2016	1.00%	7.18%
Noviembre 2016	1.00%	7.13%
Diciembre 2016	1.00%	7.09%
Enero 2017	1.00%	4.96%
Febrero 2017	1.00%	4.96%
Marzo 2017	1.00%	4.96%
Abril 2017	1.00%	4.96%
Mayo 2017	1.00%	5.02%
Junio 2017	1.00%	16.75%
Julio 2017	1.00%	16.78%
Agosto 2017	1.00%	16.81%
Septiembre 2017	1.00%	16.69%
Octubre 2017	1.00%	16.64%
Noviembre 2017	1.00%	16.64%
Diciembre 2017	1.00%	16.63%
Enero 2018	1.00%	14.85%
Febrero 2018	1.00%	14.88%
Marzo 2018	1.00%	14.84%
Abril 2018	1.00%	14.88%
Mayo 2018	1.00%	14.82%
Junio 2018	1.00%	14.81%
Julio 2018	1.00%	14.77%
Agosto 2018	1.00%	14.86%
Septiembre 2018	1.00%	14.78%
Octubre 2018	1.00%	14.73%
Noviembre 2018	0.75%	14.81%
Diciembre 2018	0.75%	12.57%
Enero 2019	0.75%	12.59%
Febrero 2019	0.75%	12.51%
Marzo 2019	0.75%	12.35%

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Abril 2019	0.75%	12.31%
Mayo 2019	0.75%	13.25%
Junio 2019	0.75%	13.30%
Julio 2019	0.75%	13.45%
Agosto 2019	0.75%	13.77%
Septiembre 2019	0.75%	13.51%
Octubre 2019	0.75%	13.57%
Noviembre 2019	0.75%	13.53%
Diciembre 2019	0.75%	13.46%
Enero 2020	0.75%	13.65%
Febrero 2020	0.75%	13.65%
Marzo 2020	0.75%	13.35%
Abril 2020	0.75%	13.24%
Mayo 2020	0.75%	12.71%
Junio 2020	0.75%	12.46%
Julio 2020	0.75%	12.45%
Agosto 2020	0.75%	12.77%
Septiembre 2020	0.75%	12.80%
Octubre 2020	0.75%	13.36%
Noviembre 2020	0.75%	13.90%
Diciembre 2020	0.75%	13.94%
Enero 2021	0.75%	14.23%
Febrero 2021	0.75%	14.48%
Marzo 2021	0.75%	14.90%
Abril 2021	0.75%	13.18%
Mayo 2021	0.75%	13.32%
Junio 2021	0.75%	13.37%
Julio 2021	0.75%	15.27%
Agosto 2021	0.75%	15.59%
Septiembre 2021	0.75%	15.82%
Octubre 2021	0.75%	15.95%
Noviembre 2021	0.75%	8.19%
Diciembre 2021	0.75%	13.73%
Enero 2022	0.75%	7.92%
Febrero 2022	0.75%	4.84%
Marzo 2022	0.75%	4.70%
Abril 2022	0.75%	4.77 %

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Mayo 2022	0.75%	4.87%
Junio 2022	0.75%	4.13%
Julio 2022	0.75%	5.10%
Agosto 2022	0.75%	5.34%
Septiembre 2022	0.75%	2.08%
Octubre 2022	0.75%	1.59%
Noviembre 2022	0.75%	1.54%
Diciembre 2022	0.75%	1.71%
Enero 2023	0.75%	1.71%
Febrero 2023	0.75%	1.89%
Marzo 2023	0.75%	1.91%

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

J)

Validar el cumplimiento de la Sociedad Fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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 (SIMV), 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.

Verificar en la página web de la SIMV, que ni el Fideicomiso ni la Fiduciaria, posean multas o amonestaciones que afecten al Programa de Emisiones.

Resultado del procedimiento realizado:

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

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIMV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV	Observación
Estado de Situación Financiera intermedio, (enero - marzo 2023) y en comparación con el período del año anterior.	Trimestral	03 de mayo 2023	17 de abril 2023	Ninguna

Estado de Resultados intermedio (enero - marzo 2023) presentado de forma acumulada y en comparación con el período del año anterior.	Trimestral	03 de mayo 2023	17 de abril 2023	Ninguna
Estado de Flujo de Efectivo intermedio (enero - marzo 2023) presentado de forma acumulada y en comparación con el período del año anterior.	Trimestral	03 de mayo 2023	17 de abril 2023	Ninguna
Estado de Cambios en el Patrimonio (enero - marzo 2023), en forma acumulada y comparativa con el período anterior.	Trimestral	03 de mayo 2023	17 de abril 2023	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión Feller Rate, S.R.L., (actualización del informe, julio-diciembre 2022).	Semestral	02 de febrero 2023	31 de enero 2023	Ninguna
Informe de rendición de cuentas (Julio - diciembre 2022).	Semestral	02 de febrero 2023	31 de enero 2023	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	16 de mayo de 2022	16 de mayo de 2022	Ninguna
Carta de gerencia, emitida por los auditores externos.	Anual	16 de mayo de 2022	16 de mayo de 2022	Ninguna
Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.	Anual	16 de mayo de 2022	16 de mayo de 2022	Ninguna

Debido a que nuestra función de Representante de la masa de los Tenedores de Valores se limita a evaluar los deberes y responsabilidades de Fiduciaria Popular, S.A. como administradora del Fideicomiso de Oferta Pública FPM No. 02 -FP los procedimientos realizados fueron únicamente con este fin. Es por esto por lo que, en el detalle presentado anteriormente de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no incluimos las obligaciones de las remisiones de informaciones de la Fiduciaria como tal, tampoco las remisiones de informaciones diarias y mensuales del Fideicomiso.

En fecha 31 de enero 2023, fue realizado el informe semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente al semestre julio a diciembre de 2022, donde se deja evidencia del estado y situación de los bienes fideicomitados, del estado de arrendamiento de los edificios y detallan otras informaciones con relación a la operabilidad del Fideicomiso, ver en detalle en letra N.

Corroboramos que, al 31 de marzo de 2023, mediante la revisión de las informaciones contenidas en la página web de la SIMV, que ni el Fideicomiso ni la Fiduciaria, poseen multas o amonestaciones que afecten al Programa de Emisiones.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

K)

Verificar el cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar 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.

Validar que 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.

Validar también que 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.

Resultado del procedimiento realizado:

Durante el trimestre de enero - marzo 2023, según las informaciones financieras y administrativas 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 corroboramos esa información con los datos provistos por Cevaldom. Adicionalmente también pudimos validar esto mediante la variación de las cifras financieras de la entidad.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

L)

Verificar 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.).

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar una comunicación directa de la fiduciaria donde nos confirmen su situación económica o cualquiera otra actividad que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo.

Verificar en el Informe la calificación de riesgo julio 2022 - enero 2023, emitido por la firma calificadora Feller Rate y revisar sobre los elementos que puedan llamar la atención sobre la entidad y la emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Obtuvimos en fecha 04 de mayo 2023 la carta de la Fiduciaria donde nos indican la adecuada situación financiera del patrimonio del fideicomiso.

Mediante circular de referencia No. R-CNMV-2022-03-MV emitida por la Super Intendencia del Mercado de Valores de la Republica Dominicana, en fecha 24 de marzo de 2022, en la tercera resolución el Consejo Nacional del Mercado de Valores establece en el artículo 7 que las Sociedades Calificadoras de Riesgo deben emitir un informe de calificación de riesgo con periodicidad semestral.

“La calificación "Afo" 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”.

De acuerdo con la comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 04 de mayo de 2023, no existieron situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fideicomiso, ni de la Fiduciaria. Adicionalmente, 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. Al cierre del mes de marzo de 2023 se mantenían todos sus locales alquilados.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

M)

Verificar los hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado

Descripción del procedimiento realizado:

Verificar que la 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, verificar que quedó establecido mediante el Contrato de Administración de los edificios de fecha 22 de agosto de 2016, que el administrador de los activos fideicomitados es Inmobiliaria Cole, S.R.L.

Los servicios de administración a ser prestados por el administrador de los activos fideicomitados 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.

Validar que conforme a la información puesta a nuestro conocimiento y a la comunicación recibida por nosotros de la Fiduciaria de fecha 04 de mayo de 2023, 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.

Resultado del procedimiento realizado:

Conforme a nuestra función de representante y vistos los resultados incluidos en este informe, excepto por lo mencionado en el literal F, no tenemos conocimiento de otros hallazgos.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**N)****Verificar los 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****Descripción del procedimiento realizado:**

Verificar que fue realizado el informe semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas durante el semestre julio-diciembre de 2022.

Resultado del procedimiento realizado:

Observamos que en fecha 31 de enero de 2023 fue realizado el informe de rendición de cuentas interino correspondiente al semestre julio-diciembre 2022, en dicho informe no fueron revelados hallazgos, de igual manera resaltar que con la firma de los últimos contratos firmados, todos los espacios, locales y parqueos del Edificio Pagés Moré se encuentran arrendados.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**O)****Verificamos el 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****Descripción del procedimiento realizado:**

Obtener del Tribunal de Tierra las certificaciones actualizadas de los registros de títulos de los activos del Fideicomiso, validar que los mismos se encuentran a nombre de Fiduciaria Popular, S. A., con cargo al patrimonio del Fideicomiso, y que no posean cargas, gravámenes e hipotecas.

Resultado del procedimiento realizado:

Obtuvimos en fecha 10 de enero de 2023, las certificaciones de 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 en la República Dominicana, denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP", notando que los bienes fideicomitidos no tienen hipotecas. La cual deberá ser requerida anualmente.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

P)

Verificamos incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar al emisor mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre comprendido de enero - marzo 2023, existieron alguna situación de incumplimientos de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, en relación con el patrimonio.

Resultado del procedimiento realizado:

Obtuvimos la comunicación de fecha 04 de mayo de 2023, y según 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 el literal F.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

Q)

Verificar cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitar al Emisor mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre revisado existieron acciones legales, litigios y notificaciones.

Solicitar a los asesores legales de la Fiduciaria Popular, S. A., informarnos si durante el trimestre revisado existieron acciones legales, litigios.

Resultado del procedimiento realizado:

Recibimos por parte de los asesores legales de Fiduciaria Popular, S. A., Administrador del Fideicomiso una comunicación de fecha 24 de abril de 2023, donde nos informan que Fiduciaria Popular, S. A. y el fideicomiso no mantienen casos de demanda y no tienen ningún caso de citación, notificaciones ni otras documentaciones de carácter legal y administrativo abierto en su contra.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**R)****Modificaciones al Contrato de Emisión y Prospecto de Emisión****Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitar al Emisor mediante comunicación escrita, informarnos si durante el trimestre revisado fueron realizadas modificaciones al contrato de emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Verificamos mediante comunicación recibida de la Sociedad Fiduciaria de fecha 04 de mayo de 2023 que durante el trimestre enero - marzo de 2023, no se realizaron modificaciones al Acto Constitutivo, al Contrato del Programa de Emisiones, ni al Prospecto de Emisión del Fideicomiso.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:**S)****Verificar 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.****Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitar al Emisor mediante comunicaciones escritas, informarnos si durante el trimestre revisado existieron cambios en la estructura administrativa del Emisor relativos a los principales ejecutivos y de las estructuras que se relacionen con la emisión.

Resultado del procedimiento realizado:

Mediante comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 04 de mayo de 2023, observamos que, durante el trimestre de enero - marzo de 2023, 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., como sigue:

Composición accionaria de la Fiduciaria Popular, S. A.

Accionistas	Acciones	% Participación
Grupo Popular	2,999,999	99.99997%
Manuel E. Jiménez F.	1	0.00003%
TOTAL:	<u>3,000,000</u>	100%

Al 31 de marzo de 2023, el Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP, es el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, Gerente General. 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

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO:

T)

Validar sobre cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones normativas vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para el emisor.

Descripción del procedimiento realizado:

- Obtener la comunicación de Cevaldom en la cual nos indiquen los valores de las emisiones vigentes.
- Solicitar al Emisor una carta de representación, con respecto a los datos detallados en los procedimientos incluidos en este informe.
- Solicitar las Actas de Asamblea realizadas durante el trimestre sujeto a revisión.
- Solicitar comunicación a la Fiduciaria Popular, S. A., donde nos indique la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP.
- Solicitar comunicación a la Fiduciaria Popular, S. A., donde nos indique los hechos relevantes del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP.

Resultado del procedimiento realizado:

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.
- Recibimos la carta de representación de parte Fiduciaria Popular, S. A., donde nos indican las representaciones del proceso realizado.
- Durante el trimestre enero - marzo 2023, no fueron realizadas asambleas de Tenedores del Fideicomiso, debido a que no ocurrieron situaciones que implicaron la convocatoria de esta, esto de acuerdo con la Ley de Sociedades número 479-08 y sus modificaciones mediante la Ley 31-11 y a las regulaciones del Mercado de Valores.
- Durante el trimestre enero - marzo 2023, no fueron realizadas asambleas por la Fiduciaria según comunicación del Gestor del Fideicomiso de fecha 04 de mayo de 2023.
- Obtuvimos la comunicación de fecha 04 de mayo de 2023, y según los datos e informaciones puestas a nuestro conocimiento no existieron hechos relevantes a revelar.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Conforme a nuestra función de representante y vistos los resultados incluidos en este informe, excepto por lo mencionado en el literal F, no tenemos conocimiento de otros hallazgos.