

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

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS DE LOS VALORES DEL FIDEICOMISO, APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA MEDIANTE LA CUARTA RESOLUCIÓN DE FECHA 3 DE MARZO DE 2016 POR UN MONTO DE HASTA USD 16,300,000 CONFORME A LA LEY NO. 189-11 SOBRE EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA, A LA LEY DE MERCADO DE VALORES 19-00 DEROGADA POR LA LEY 249-17, Y LA LEY GENERAL DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LEY 479-08 MODIFICADA POR LA LEY 31-11

POR EL PERÍODO DE TRES (3) MESES COMPENDIDOS DEL 1ERO DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

Procedimientos Previamente Acordados Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018

Contenido	Página
INFORME DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS 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	2
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 ATENDEN CONTRA LOS DERECHOS DE LOS OBLIGACIONISTAS 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	4
E) NIVEL DE LIQUIDEZ CON QUE CUENTA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO PARA FINES DE REDENCIÓN ANTICIPADA DE LOS VALORES, EN CASO DE HABERSE ESPECIFICADO EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN	4
F) USO DE LOS FONDOS DE LA OFERTA PÚBLICA, DE CONFORMIDAD CON LOS OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS ESTABLECIDOS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN Y LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL REPRESENTANTE DE LA MASA PARA LA COMPROBACIÓN	5
G) LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN... ..	6
H) ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA OFERTA PÚBLICA, CONFORME A LA PERIODICIDAD ESTABLECIDA A TALES FINES EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN	6
I) NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN Y CONTRATO DE EMISIÓN, EN LOS CASOS QUE APLIQUE	6
J) CUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CUANTO A LA REMISIÓN DE INFORMACIÓN PERIÓDICA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO A LA SUPERINTENDENCIA.....	6
K) CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE REDENCIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL EMISOR, EN LOS CASOS QUE APLIQUE	7
L) CUALQUIER ACTIVIDAD O SITUACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO Y DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, SEGÚN CORRESPONDA, YA SEA INTERNA O EXTERNA QUE PUDIERA ENTORPECER EL FUNCIONAMIENTO NORMAL DEL MISMO (LABORAL, ADMINISTRATIVO, CAUSAS DE FUERZA MAYOR, ETC.).....	8
M) HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDAN AFECTAR A SU CRITERIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	8
N) HALLAZGOS DETECTADOS EN EL INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA, EN LA REVISIÓN DE LOS LIBROS CONTABLES Y DEMÁS INFORMES O DOCUMENTOS RELACIONADOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO.....	9
O) COMPORTAMIENTO Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES Y EL PAGO DE LOS VALORES, ESCENARIOS Y PROYECCIONES DEL COMPORTAMIENTO Y VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE Y DEL PATRIMONIO SEPARADO.....	9
P) INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, EN RELACIÓN AL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	9
Q) CUALQUIER DOCUMENTO DE ÍNDOLE LEGAL QUE IMPLIQUEN PROCESOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL O ADMINISTRATIVO INCOADOS CONTRA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO	9
R) MODIFICACIONES AL CONTRATO DE EMISIÓN Y PROSPECTO DE EMISIÓN	10
S) CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA Y DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO O SEPARADO; EN PARTICULAR AQUELLOS RELATIVOS A LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS Y LAS ESTRUCTURAS QUE SE RELACIONAN CON LA EMISIÓN	10
T) CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL PROSPECTO DE EMISIÓN, EL CONTRATO DE EMISIÓN Y LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES	10
HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS	12
ANEXO 1.....	15
ANEXO 2.....	16
ANEXO 3.....	17
ANEXO 4.....	18
ANEXO 5.....	19

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

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

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Fiduciaria Popular, S. A., quien funge como administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP por un monto de hasta USD16,300,000, mediante Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso firmado en fecha 22 de agosto de 2016, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 derogada por la Ley 249-17. Ley de Sociedades número 479-08 y sus Modificaciones mediante la Ley 31-11 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 de la República Dominicana. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la 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 No. SIVSF-001 y cuyo Fideicomiso está inscrito bajo el registro número SIVFOP-002, según la Cuarta Resolución de fecha 03 de marzo de 2016 emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores. Igualmente, dicho Fideicomiso fue inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en fecha 06 de junio de 2016, mediante el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente No.356620909, en la misma se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) 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 Obligacionistas de los Valores del Fideicomiso, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 derogada por la Ley 249-17, la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 479-08 y sus Modificaciones con la Ley 31-11, Ley número 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y las Resoluciones 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:

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 Obligacionistas representamos, y que se resumen como sigue:

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

Verificamos que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP ("El Fideicomiso") por un monto de hasta USD16,300,000, fue debidamente creado y aprobado por la Sociedad Fiduciaria Popular, S. A., y la empresa Inmobiliaria Cole, S.R.L., (El Fideicomitente), mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso número 14 celebrado el 11 de abril de 2016.

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.

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:	<u>USD 16,300,000.00</u>		

** Al 31 de diciembre de 2018, ya se habían colocado la totalidad de los valores de Fideicomiso por 16,300 valores de fideicomiso correspondiente a un monto de USD16,300,000.00.

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

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

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

Verificamos el informe de certificación del valor de los bienes fideicomitidos aportados de fecha 27 de diciembre de 2018, 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.

La vigencia de esa tasación cumple con el Prospecto del Programa de Emisiones, el cual estipula que los bienes del Fideicomiso deben valorarse al menos una (1) vez al año.

El detalle de la valoración de dichos bienes contra su valor asignado en el Acto Constitutivo y en comparación con el valor de las emisiones colocadas es como sigue:

Edificio	Valor en USD
Edificio FPM (Con expansión terminada, valor tasado)	16,200,000.00
Deterioro	100,000.00*
Valor aportado según Acto Constitutivo	16,300,000.00

Edificio	Valor en USD
Valor de los bienes fideicomitidos en libros:	16,200,000.00
Deterioro	100,000.00*
Valor de las Emisiones colocadas	16,300,000.00

*Verificamos que ese monto representa el deterioro del valor de mercado de los bienes aportados al Fideicomiso conforme a la última tasación cuyos datos se presentan en el informe de valuación de fecha 27 de diciembre de 2018.

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

Según confirmación recibida del tasador en fecha 22 de enero de 2019, el valor de mercado de la propiedad es de USD16,200,000.

Al 31 de diciembre de 2018, como se indica en el anexo 4, el patrimonio neto del fideicomiso asciende a RD\$16,519,810.74

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 Obligacionistas de valores

Revisamos las pólizas de seguro de los bienes fideicomitidos, notando que las mismas se encuentran a nombre del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP y por el período comprendido desde el 30 de septiembre de 2018, al 30 de septiembre de 2019.

Adicionalmente, verificamos que las pólizas de seguro cubrieron un valor total de USD10,163,330 representando el 115% del valor de los edificios de los bienes fideicomitidos cuyo valor estimado según tasación es de un valor total de USD8,810,136.75. El valor restante de los bienes fideicomitidos corresponde a los terreros de los inmuebles los cuales no ameritan ser asegurados.

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

En vista de que el Fideicomiso es un patrimonio autónomo no existe una tasa de interés como tal, sin embargo, el Prospecto del Programa de Emisiones dispone que los rendimientos generados por el Fideicomiso se paguen trimestrales, a partir de la fecha de emisión de la primera Emisión.

El rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso, al corte establecido en el prospecto del Programa de Emisiones.

El mismo será obtenido por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos, conformados por los alquileres efectivamente cobrados menos las reservas de gastos y costos del Fideicomiso, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso conforme lo establecido en el Acto Constitutivo en el Artículo 6.2.

También observamos que la distribución de los pagos de rendimientos del trimestre agosto - octubre 2018, fueron realizados a través de la Compañía Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom), en fecha 30 de noviembre de 2018.

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

1	2	3=1/2
Resultado Neto Trimestre Agosto - Octubre 2018	Cantidad de valores de Fideicomiso	Monto redondeado a pagar por cada Valor de Fideicomiso
303,478.09	16,300	USD 18.62

1	2	3=2*1
Cantidad Valores	Valor por Emisión	Total
16,300 (Emitidos)	18.62	U\$D 303,506 *
16,300		USD 303,506.00

Descripción	Valores registrados
Resultado Neto:	303,478.90
Diferencia:	27.10**
Total rendimiento pagado	303,506.00

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

** Representa una diferencia por redondeo.

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

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

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

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

- Aproximadamente el 25% de los fondos percibidos de las dos primeras colocaciones del programa de emisiones serían para el pago de deudas bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación.
- El restante 75% serían utilizados para fines de otras oportunidades de inversión dentro de la línea de negocio de desarrollo inmobiliario del Fideicomitente.

Acorde a lo indicado en el punto 5.19.4 del Prospecto de Emisión, todos los gastos iniciales y comisiones pagaderas relativas a la estructuración del Programa de Emisiones fueron pagaderos por el Fideicomitente. El total del monto colocado mediante el Programa de Emisiones fue transferido al Fideicomitente ya sea para realizar pagos directos o para hacer compensaciones de deudas, conforme a los objetivos de constitución del Fideicomiso.

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

Resumen del uso de los fondos	Valores en USD	Porcentaje
Otros ingresos recibidos por primas en colocación de valores	780,348.90	5%
Compra de valores de Fideicomiso por el Fideicomitente	8,150,000	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	<u>100%</u>
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 avalan los desembolsos y usos de los fondos transferidos y pagados a cuenta del Fideicomitente.

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

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

El monto restante de un 7% en otros ingresos recibidos por prima en colocación de valores de fideicomiso y compensaciones realizadas entre el Fideicomiso y el Fideicomitente, lo que no 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.

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 obligacionistas 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 calificadoradora de riesgo del Programa de Emisiones, en el informe de calificación de octubre 2018 - enero 2019 de fecha 23 de enero de 2019, mantuvo la calificación en un riesgo en Afo (N) al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP. Ver detalle de estas calificaciones en la letra l) e historial de las mismas en el **Anexo 1**.

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

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

El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Obligacionistas 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 Obligacionistas. Al 31 de diciembre de 2018, a parte del patrimonio invertido por los obligacionistas, el Fideicomiso solo posee compromisos con sus proveedores de servicios.

Por otro lado, de acuerdo 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%. Ver los IAP de la sociedad Fiduciaria Popular, S. A. del trimestre bajo revisión en el **Anexo 2**.

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

Verificamos el cumplimiento de parte de la Fiduciaria con respecto al Fideicomiso, referente al envío de las comunicaciones relacionadas al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 -FP, enviadas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (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.

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

Descripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIV	Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIV	Observación
Estado de Situación Financiera intermedio, Estado de Resultados intermedio, Estado de Flujo de Efectivo intermedio presentado de forma acumulada y en comparación con el período del año anterior.	Trimestral	31 de Enero de 2019	15 de Enero de 2019	Ninguna
Estado de Cambios en el Patrimonio (octubre - diciembre 2018), en forma acumulada y comparativa con el período anterior).	Trimestral	31 de Enero de 2019	15 de Enero de 2019	Ninguna
Calificación de Riesgo de la Emisión - Feller Rate, S.R.L., (Actualización del informe, (octubre - diciembre 2018).	Trimestral	23 de Enero de 2019	23 de Enero de 2019	Ninguna
Informe de rendición de cuentas (Julio - diciembre 2018).	Semestral	31 de Enero de 2019	22 de Enero de 2019	Ninguna

Debido a que nuestra función de Representante de 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 que, en el detalle presentado anteriormente de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no consideramos las obligaciones de las remisiones de informaciones de la Fiduciaria como tal, tampoco las remisiones de informaciones diarias y mensuales del Fideicomiso.

En fecha 17 de enero de 2019, fue realizado el informe semestral de rendición de cuenta interno del Fideicomiso correspondiente al semestre julio a diciembre de 2018, 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 operacionalidad del Fideicomiso, ver en detalle en letra n.

Corroboramos 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.

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

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

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

El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Obligacionistas o fideicomisarios que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Obligacionistas en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, según las informaciones suministradas por la Fiduciaria Popular, S. A., pudimos comprobar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de los Valores de Fideicomiso por un valor aprobado, colocado y emitido de USD16,300,000, e igualmente corroboramos 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 octubre 2018 - enero 2019, 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, con menos de 36 meses de operación.”

- 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 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.

Conforme a la información puesta a nuestro conocimiento y a la comunicación recibida por nosotros de la Fiduciaria de fecha 11 de enero de 2019, 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 semestral de rendición de cuentas interno del Fideicomiso correspondiente a las gestiones realizadas durante el semestre julio-diciembre de 2018. En dicho informe se resalta que todos los locales del Edificio Pagés Moré se encuentran arrendados, incluyendo el almacén que ya fue alquilado.

Además, el techo fue rentado a COLE S. R. L., para la colocación de paneles solares. Sin embargo, existen 188 parqueos para la renta de los cuales se encuentran 31 parqueos disponibles. Según la Gerencia administrativa del Fideicomiso los mismos no poseen cargas, gravámenes o hipotecas en sus registros y se deja evidencia de las actividades realizadas tendentes al desarrollo y ejecución del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 -FP.

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

Obtuvimos las certificaciones actualizadas de fecha 10 de enero de 2019 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.

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

En comunicación recibida por nosotros de fecha 11 de enero de 2019, y los datos e informaciones puestas a nuestro conocimiento no existieron situaciones a revelar en el presente informe sobre Fiduciaria Popular, S. A., entidad fiduciaria designada como Administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02 - FP, excepto por los asuntos mencionados en la sección de hallazgos en las letras que corresponden.

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

Recibimos por parte de los asesores legales de Fiduciaria Popular, S. A., Administrador del Fideicomiso una comunicación de fecha 08 de enero de 2019, donde nos informan que Fiduciaria Popular, S. A. mantiene los siguientes casos legales:

- Demanda en su contra en referimiento en paralización de trabajos de construcción, la cual se encuentra pendiente de fallo. En adición, los demandantes sometieron una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia, tendente a suspender los efectos de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia, en ocasión de la demanda en referimiento en paralización de trabajos de construcción, mediante la cual dicho tribunal declara inadmisibles la indicada demanda, condenando el pago de las costas del procedimiento a los demandantes. Dicha demanda fue declarada inadmisibles por parte de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís. En fecha 09 de julio de 2018, la Cámara Civil Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís dictó la Sentencia Civil número 335-204-SSEN-00239, mediante la cual rechazó el Recurso de Apelación confirmó en todas sus partes la sentencia recurrida, dicha sentencia fue notificada y no fue recurrida en casación, están procediendo a solicitar la certificación de no recurso, certificación obtenida por lo que este expediente está cerrado.

- Demanda en su contra por intervención forzosa. Se trata de una demanda en intervención forzosa interpuesta en fecha 15 de junio de 2018, en virtud de la cual los demandantes sometieron una demanda en Nulidad de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios. En fecha 24 de julio de 2018, se realizó una audiencia donde se ordenó comunicación de documentos y el pasado 03 de octubre de 2018, fue la segunda audiencia la cual se suspendió sin fecha toda vez que la Magistrada Juez se inhibió de conocer el proceso por estar vinculado Higuey City Homes. A la fecha no se ha vuelto a fijar audiencia para conocer de la demanda.

En cuanto al fondo de la demanda plantearemos medio de inadmisión por falta de calidad y rechazo de la demanda por falta de pruebas, toda vez que se trata de un inmueble registrado que fue adjudicado mediante sentencia, por lo que dicha sentencia purgaba toda afectación o contrato no inscrito que pudiera tener el inmueble.

Probabilidad de obtener ganancia de causa 85%. Pendiente de ser facturado.

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

Adicionalmente, obtuvimos una carta emitida por el Representante Legal del Fideicomiso de fecha 07 de enero de 2019, donde nos indican que el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios FPM No. 02-FP, no cuenta con asesoría de abogados internos ni externos y no tienen ningún caso o litigio de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo abierto en su contra.

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

Durante el trimestre octubre a diciembre de 2018, no se realizaron modificaciones al Acto Constitutivo, al Contrato del Programa de Emisiones, ni al Prospecto de Emisión del Fideicomiso según comunicación recibida de la Sociedad Fiduciaria de fecha 11 de enero de 2019. Igualmente validamos dicha información en las comunicaciones enviadas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV).

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

Mediante comunicación recibida de la Fiduciaria de fecha 11 de enero de 2019, observamos que, durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, no se realizaron cambios en la estructura organizacional del Fideicomiso FPM, ni en la sociedad Fiduciaria Popular, S. A., respectivamente. Ver la composición accionaria de la Fiduciaria Popular, S. A. en el **Anexo 3**.

Al 31 de diciembre de 2018, el Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP, es el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez. La estructura del Comité Técnico es como sigue:

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

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

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

- La Fiduciaria Popular, S. A. nos facilitó la comunicación que le fue enviada por Cevaldom, en la misma pudimos confirmar los valores de las emisiones vigentes, cuyos datos validamos con los presentados a nosotros por la Fiduciaria.
- En comunicación recibida por la SIWM en fecha 19 de noviembre de 2018, Fiduciaria Popular le informa sobre el pago de los rendimientos correspondiente al trimestre agosto - octubre en fecha 30 de noviembre de 2018.
- En comunicación recibida por la SIWM en fecha 27 de septiembre de 2018, Fiduciaria Popular le informa sobre la renovación de las pólizas de seguro con vigencia desde el 30 de septiembre de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2019 actualizadas conforme a los activos del fideicomiso.
- Durante el trimestre octubre-diciembre de 2018, no fueron realizadas asambleas de Obligacionistas del Fideicomiso, debido a que no ocurrieron situaciones que implicaron la convocatoria de la misma, esto de acuerdo a la Ley de 31-11 de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y a las regulaciones del Mercado de Valores.
- Durante el trimestre octubre-diciembre de 2018, no fueron realizadas asambleas por la Fiduciaria según comunicación del Gestor del Fideicomiso de fecha 07 de enero de 2019.

HALLAZGOS A LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

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

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

Verificamos que conforme a lo detallado en el literal (b) según la tasación presentada, el valor de mercado de los bienes aportados al Fideicomiso presenta un deterioro de USD100,000.00, debido a esto, el valor de mercado de los bienes no cubre en un 100% los valores emitidos de oferta pública, No obstante, el valor del patrimonio neto del Fideicomiso supera el monto de dicha emisión.

- 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 Obligacionistas de valores*

Notamos que las pólizas de seguro cubren los bienes fideicomitidos correspondientes a los edificios por un valor de USD10,163,330, ya que los terrenos por su naturaleza no son bienes asegurable, por lo que, conforme a lo pactado en el Acto Constitutivo, en el Contrato y en el Prospecto del Programa de Emisiones los bienes fideicomitidos están sobreasegurados por un monto de US\$1,353,193.

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

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

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los Obligacionistas de conservar o vender los valores de fideicomiso emitidos mediante el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP producto de la emisión realizada por la Fiduciaria Popular, S. A., con cargo al patrimonio del Fideicomiso; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en el Artículo 11 de la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de octubre a diciembre de 2018.

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



Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante de los Obligacionistas 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 diciembre de 2018, un monto de USD16,300,000, conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 derogada por la Ley 249-17, 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.

BDO

6 de febrero de 2019
Distrito Nacional, República Dominicana



ANEXOS

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

Histórico de las calificaciones de riesgo		
Fecha del informe	Fecha que abarca el informe	Calificación
20 de 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)

Índice de Adecuación Patrimonial (IAP) de la Fiduciaria:

Mes	Índice requerido	Índice según el Fiduciaria
Julio 2018	1.00%	14.73%
Agosto 2018	1.00%	14.81%
Septiembre 2018	1.00%	12.57%

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

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

Cálculo del valor de Patrimonio neto al cierre operacional:

A Total de activos del Fideicomiso al 31/12/2018	B Total de pasivos con proveedores de servicios al 31/12/2018	C=A-B Patrimonio neto del Cierre al 31/12/2018
16,727,902.94	208,092.20	16,519,810.74

Detalle del pago por distribución de rendimientos del trimestre agosto - octubre de 2018:

1	2	3=2/1	3=1 * 3
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando al 31 de Diciembre de 2018	Resultado Neto Trimestre Agosto - Octubre 2018	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Total transferido a CEVALDOM y depositado a los obligacionistas
16,300	303,478.09	USD18.62	USD303,506*

* Verificamos que este valor fue depositado directamente a Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores en fecha 29 de noviembre de 2018 y pagados a los obligacionistas el 30 de noviembre de 2018, tal como establece el Prospecto del Programa de Emisiones.