

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM- 02**

**Informe de los auditores independientes y  
Estados financieros  
31 de diciembre de 2016**

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Índice**

**31 de diciembre de 2016**

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1-3
<b>Estados financieros</b>	
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-22

## **Informe de los auditores independientes**

A los Tenedores del Fideicomiso de  
Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02. (en adelante “el Fideicomiso”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

### **Lo que hemos auditado**

Los estados financieros del Fideicomiso comprenden:

- El balance general al 31 de diciembre de 2016;
- El estado de resultados por el período de tres meses terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

### **Fundamento para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Independencia**

Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética emitidos por el ICPARD que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética del ICPARD.

### **Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el ICPARD siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el (ICPARD), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

XX de mayo de 2017

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Balance general**  
**Al 31 diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

	<b>Notas</b>	
<b>Activos</b>		
Activos corrientes		
Efectivo	10	327,057
Cuentas por cobrar clientes	10	94,625
Gastos pagados por anticipado	5	<u>38,553</u>
Total de activos corrientes		460,235
Alquileres diferidos	4	60,768
Propiedades de inversión	4 y 7	<u>16,300,000</u>
Total de activos		<u><u>16,821,003</u></u>
<b>Pasivos y patrimonio fideicomitado</b>		
Pasivos corrientes		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	6	112,297
Depósitos recibidos de clientes		<u>138,859</u>
Total de pasivos corrientes		<u>251,156</u>
Patrimonio fideicomitado		
Aportes de los fideicomisarios	7	16,300,000
Beneficios acumulados		<u>269,847</u>
Patrimonio fideicomitado		<u>16,569,847</u>
Total de pasivos y patrimonio fideicomitado		<u><u>16,821,003</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Estado de resultados**  
**Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

	<b>Notas</b>	
<b>Ingresos:</b>		
Arrendamientos	4	377,146
Otros ingresos		<u>103</u>
		<u>377,249</u>
<b>Gastos de operaciones:</b>		
Mantenimientos y reparaciones		4,452
Otros gastos operacionales	8	<u>102,676</u>
		<u>107,128</u>
Ganancia operativa		<u>270,121</u>
<b>Ingresos (gastos) financieros, neto:</b>		
Gasto financiero		(93)
Pérdida en cambio en moneda extranjera		<u>(181)</u>
		<u>(274)</u>
<b>Beneficio neto</b>		<u>269,847</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Estados de cambios en el patrimonio**  
**Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

	<u>Aportes de los fideicomisarios</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio fideicomitado</u>
Aportes de propiedades de inversión por el fideicomitente	16,300,000	-	16,300,000
Beneficio neto	<u>-</u>	<u>269,847</u>	<u>269,847</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>16,300,000</u>	<u>269,847</u>	<u>16,569,847</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.



**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Estado de flujos de efectivo**  
**Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

	<b>2016</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	
Cobros de clientes y relacionadas	80,840
Pagos realizados a proveedores, relacionadas y otros	<u>(24,396)</u>
Efectivo usado por las operaciones	56,444
Intereses pagados	<u>(93)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>56,351</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	
Pago colocación valores de fideicomiso	(6,065,894)
Colocación valores de fideicomiso	<u>6,336,600</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	<u>270,706</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>327,057</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

---

#### **1. Entidad**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02-FP (el Fideicomiso), se constituyó de conformidad con la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana de fecha 6 de julio de 2011 y el decreto No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012, que establece el reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley 189-11 se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades. El Fideicomiso fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la cuarta resolución de fecha 03 de marzo de 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos (“el RMVP”) bajo el registro No. SIVFOP-002 el 22 de marzo de 2016 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), con el código ISIN DO9014000119, Nemo-técnico VF1FPM02.

El Fideicomiso se constituyó mediante un contrato suscrito entre Cole, S.R.L. y Fiduciaria Popular, S. A., en fecha 18 de mayo de 2015 y sus operaciones iniciaron con efectividad al 1 de octubre de 2016.

Para cumplir con el objeto y fines del Fideicomiso, Cole, S.R.L. aportó de forma irrevocable como fideicomitente original, tres bienes inmuebles destinados para el alquiler corporativo y comercial, los cuales comprenden; un edificio de seis niveles, un edificio de soporte y un edificio de 340 parqueos para vehículos, denominados en conjunto como edificio Federico Pagés More (FPM). Estos inmuebles están ubicados en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana y su valor de mercado a la fecha del aporte fue de US\$16,300,000.

El Fiduciario del Fideicomiso es Fiduciaria Popular, S. A. (la Fiduciaria), que tiene dentro de sus principales funciones llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de los inmuebles y llevar la contabilidad y los registros contables del Fideicomiso de conformidad con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). Adicionalmente, la Asamblea de Tenedores ha designado a Cole, SRL como administrador de las propiedades inmobiliarias del Fideicomiso, por lo cual Cole S.R.L. devenga una comisión de US\$10,000 mensuales.

Inversiones Popular, Puesto de Bolsa, S. A., es la entidad que sirve de agente de colocación cuya responsabilidad es asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores de fideicomiso, ofrecer la venta de los valores de fideicomiso a cualquier inversionista calificado y representar a la Fiduciaria ante la entidad custodio de los valores de fideicomiso y ante la BVRD.

El vencimiento de los valores de fideicomiso está previsto en 10 años a partir de la primera colocación generada la cual fue en fecha 30 de Noviembre de 2016 y no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los activos inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del período de liquidación, el cual inicia en el 8vo. año de vigencia del Fideicomiso.

El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido en el entendido que el Fideicomiso se dará por terminado cuando se haya completado la disposición de todos los activos inmobiliarios que comprenden el patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

En cumplimiento con el Artículo 47 de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en la República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio fideicomitado.

El Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en el edificio AFP Popular, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 702, Santo Domingo, República Dominicana.

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la gerencia el xx de mayo 2017.

## **2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros se indican a continuación.

### **2.1.1 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base del costo histórico.

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y suposiciones están basadas en la experiencia histórica así como en varias otras premisas que la gerencia entiende razonables de acuerdo a las circunstancias, las mismas son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

#### ***Estimaciones y juicios contables importantes***

Las estimaciones contables, por definición, pueden ser diferentes a los resultados reales. Las áreas significativas de estimación y juicio que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los estados financieros del siguiente período corresponde a las propiedades de inversión que describen en Nota 4, las cuales están a valor razonable utilizando técnicas de valoración.

#### ***Juicios importantes al aplicar las políticas de contabilidad***

El dólar estadounidense es la moneda funcional del Fideicomiso debido que es la moneda que prevale en la mayoría de las transacciones que realiza el Fideicomiso, tales como los precios de los contratos de arrendamientos, aportes de fideicomitentes, gastos por seguros. Por lo tanto, cambios en las circunstancias, como un cambio en la forma en que se determinan los precios de los contratos de arrendamiento, podrían conllevar a modificar la moneda funcional, lo cual se contabilizaría de manera prospectiva.

### **2.1.2 Cambios en las políticas contables y divulgaciones**

No tuvieron un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso, las nuevas normas o interpretaciones que son efectivas por primera vez para el año que inició el o después del 31 de octubre de 2016.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

Una serie de nuevas normas, así como modificaciones a otras normas e interpretaciones ya existentes han sido publicadas, pero no son requeridos para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso. El Fideicomiso espera que la aplicación de las mismas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros, excepto las siguientes:

- a) NIIF 9, “Instrumentos financieros”, se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de NIIF 9 se publicó en julio de 2014 y sustituye a la NIC 39 que se relaciona a la clasificación y medición de instrumentos financieros. La NIIF 9 conserva, pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición de los activos financieros: costo amortizado, valor razonable con cambios en Otro Resultado Integral (ORI) y valor razonable con cambios a través de resultados. La base de la clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las inversiones en instrumentos de capital deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, con la opción irrevocable al inicio de presentar cambios en el valor razonable en ORI y no reciclar. Esta norma también establece un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdida incurrida utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no hubo cambios a la clasificación y medida, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito en ORI, para los pasivos a valor razonable con cambios en pérdida.

La NIIF 9 disminuye los requisitos para medir la eficacia de la cobertura mediante la sustitución de las pruebas de efectividad de cobertura, y requiere que exista una relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura, y que la “relación de cobertura” sea la misma que la administración utiliza para fines de gestión de riesgos. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria, pero es diferente a la que actualmente requiere la NIC 39. La norma es efectiva para los períodos contables que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, pero se permite su aplicación anticipada. El Fideicomiso no ha concluido la evaluación del impacto que pudiera tener en sus estados financieros esta norma.

- b) NIIF 15, “Ingresos sobre contratos con clientes” trata sobre el reconocimiento de ingresos y establece los principios de reporte de información útil para los usuarios de los estados financieros acerca de la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de contratos de la entidad con los clientes. Los ingresos son reconocidos cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la capacidad para dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma sustituye a la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción”, así como las interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017, y la adopción anticipada es permitida. El Fideicomiso no ha concluido la evaluación del impacto que pudiera tener en sus estados financieros esta norma.
- c) NIIF 16 – “Arrendamientos”. Esta norma sustituye los criterios de reconocimiento, medición y divulgación contenidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, la cual identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina esta clasificación y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos, excepto algunas excepciones con arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos será un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, así como los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, disminuyendo los gastos de arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para a los períodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2019 y se permite la aplicación anticipada, si se ha aplicado de manera anticipada la NIIF 15, “Ingresos sobre contratos con clientes”. El Fideicomiso no ha concluido la evaluación del impacto que pudiera tener en sus estados financieros esta norma.

#### **2.2 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares americanos (US\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

#### **2.3 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda local se convierten a dólares estadounidenses (US\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de los estados financieros. Los ingresos o gastos se convierten a US\$, usando la tasa vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos se presentan como ganancias (pérdidas) en cambio de moneda extranjera formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en el estado de resultados que se acompaña.

La tasa de cambio del dólar estadounidense (US\$) con relación al peso dominicano (RD\$) al 31 de diciembre 2016 fue de RD\$46.62, por cada US\$1.00.

#### **2.4 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente, al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del balance general. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

#### **2.5 Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da a lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso adquiere los derechos o las obligaciones contractuales de recibir o pagar los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el balance general cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### **2.5.1 Activos financieros**

Los activos financieros comprenden el efectivo y las cuentas por cobrar. Estos instrumentos son reconocidos al valor de adquisición, el cual se estima es igual al valor razonable a la fecha de adquisición, más los costos atribuibles a la adquisición.

##### *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Las cuentas por cobrar se componen de los deudores comerciales, incluyendo relacionadas y otras cuentas por cobrar.

#### **2.5.2 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar a proveedores, depósitos de clientes, acumulaciones y otros pasivos. Estos pasivos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del periodo en que ocurre.

#### **2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo y otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **2.7 Cuentas por cobrar clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a importes adeudados por clientes por la prestación de servicios realizadas en el curso normal de negocios. Si el cobro de estas cuentas se espera realizar en un año o menos, se clasifican como corriente, sino, se presentan como activos no corrientes.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

## **2.8 Deterioro de activos**

### **2.8.1 Activos financieros**

Los activos financieros son evaluados a la fecha del balance general para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado solamente cuando existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de que el activo haya sido reconocido (evento de pérdida) y que ese evento de pérdida tenga un impacto sobre los flujos futuros del activo financiero que pueda ser cuantificable.

La pérdida por deterioro de un activo financiero medido a costo amortizado es calculada como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés efectivo original.

Los activos financieros individualmente significativos son evaluados por deterioro sobre la base individual. Los demás activos financieros son evaluados colectivamente en grupos que tienen características de riesgos similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en los resultados.

### **2.8.2 Activos no financieros**

El Fideicomiso evalúa el deterioro de aquellos activos no financieros sujetos a amortización o de vida útil indefinida para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen indicios de deterioro se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta.

El valor de uso es determinado en base a los flujos de efectivo caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento que refleje la evaluación actual del mercado y el valor del dinero en el tiempo, así como el riesgo asociado al activo. Para evaluar el deterioro son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuo de aquellos que no lo generan. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

## **2.9 Cuentas y acumulaciones por pagar**

Las cuentas y acumulaciones por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## **2.10 Provisiones**

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado o presente, el Fideicomiso tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de efectivo caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

#### **2.11 Patrimonio**

##### **Valores de fideicomiso**

Los valores de fideicomiso son clasificados como patrimonio y las primas pagadas por los aportes sobre el valor nominal son reconocidas en el estado de patrimonio como prima en emisión de valores de fideicomiso.

##### **Distribución de rendimientos**

El Fideicomiso paga rendimientos de manera trimestral a partir de la fecha de la primera colocación. El rendimiento de cada participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso es calculado dividiendo el beneficio neto cobrado del Fideicomiso entre la cantidad de valores de fideicomiso que respaldan el patrimonio del Fideicomiso. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fideicomiso, se procede a restar de los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación.

#### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en sus respectivos contratos, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivo, hasta su devengamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo del mismo.

El efectivo recibido como depósitos de alquileres, es reconocido como pasivo hasta que el mismo sea devuelto a los clientes.

Los alquileres pagados por anticipados por los clientes, son reconocidos inicialmente como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos en la medida que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

#### **2.13 Gastos**

El Fideicomiso reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

#### **2.14 Gastos pagados por anticipado**

Comprenden a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

### **3. Administración del riesgo financiero**

El Fideicomiso está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado



# **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2016**

#### **(Valores en US\$)**

---

El programa de administración del riesgo del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fideicomiso.

### **3.1 Riesgo crediticio**

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera del Fideicomiso si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente del efectivo y las cuentas por cobrar.

#### Efectivo

El Fideicomiso cubre su exposición al riesgo crediticio al depositar solamente en instituciones financieras con buena calificación de riesgo, otorgada por una calificadora de reconocimiento internacional.

#### Cuentas por cobrar

El riesgo crediticio al que el Fideicomiso está expuesto está influenciado principalmente por las características individuales de cada cliente.

Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2016 están a cargo de entidades no relacionadas sin calificación crediticia, las cuales presentan una antigüedad menor a tres meses.

### **3.2 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, mantener suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fideicomiso.

El Fideicomiso monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente el Fideicomiso mantiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales esperados por un período de 30 días, esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente tales como desastres naturales.

### **3.3 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de monedas extranjeras y tasas de interés que pueden afectar los resultados del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que esta posea.

El Fideicomiso no está expuesto al riesgo de tasa de interés, debido que no tiene instrumentos significativos que devenguen tasas de interés.

La Compañía está expuesta al riesgo cambiario debido que algunas de las transacciones son realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional de la Compañía.

# Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2016

(Valores en US\$)

---

#### 3.4 Valor razonable de los instrumentos financieros

El efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar se miden sobre la base del aproximado de sus valores en libros debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos.

#### 4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en tres inmuebles ubicados en el Ensanche Serrallés de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana.

Un detalle de los inmuebles que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

##### 1) Edificio Federico Pagés More:

Nivel	Área neta (mts2) para uso de oficina	Área bruta (mts2)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85
4	758.36	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
<b>Total mts2</b>	<b>4,431.52</b>	<b>4,685.42</b>

2) **Edificio para parqueos de vehículos:** tiene un total de 340 parqueos con un área total de construcción de 4,283.96 mts2.

3) **Edificio Secundario:** tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts2.

Nivel	Área neta (mts2) para uso de oficina	Área bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.42
<b>Total mts2</b>	<b>250.67</b>	<b>388.83</b>

Al 31 de diciembre 2016, el valor razonable de estas propiedades se estima en US\$16,300,000. Durante el período de tres meses terminado a esa fecha, las propiedades de inversión no presentan movimiento.

#### Medición de los valores razonables

##### i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un perito externo independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido clasificado como un valor razonable nivel 3, sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del Nivel 3 de las propiedades de inversión así, como también las variables no observables significativas usadas:

<b>Técnica de valoración</b>	<b>Variables no observables significativas</b>	<b>Variables no observables claves y medición del valor razonable</b>
<p>Enfoque de valor de mercado para los terrenos: el enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Entre otros factores consideran la calidad del terreno o edificio y su ubicación (primaria vs secundaria), el área, situación legal, calidad del entorno y áreas circundantes, entre otros.</p> <p>Enfoque del costo de reposición para las edificaciones e instalaciones: el enfoque del costo de reposición considera el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos de estructuras o edificios similares que son ajustados por el tiempo o diferencias físicas.</p>	<p>Factores utilizados para ajustar los datos de entrada que provinieron de datos de mercado observables (es decir, similares) en localizaciones similares.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depreciación física curable</li> <li>• Depreciación física incurable</li> <li>• Depreciación funcional operativa</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables</li> <li>• Se realiza cambia la infraestructura de la zona (servicios, pavimentación, red eléctrica, acueductos y red vial, entre otros)</li> <li>• Se producen cambios en la densidad poblacional de la zona</li> <li>• Se producen cambios en la actividad económica de la zona</li> <li>• Aumenta (disminuye) los costos de construcción</li> <li>• Cambia el uso dado a los inmuebles arrendados</li> </ul>

Al 31 de diciembre 2016, todos los locales comerciales que conforman los edificios se encuentran dados en arrendamiento bajo esquemas de arrendamientos operativos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos, es como sigue:

- Los arrendamientos son por un período que oscila entre 3 y 5 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

- Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos, comparados con el índice de precios al consumidor de los Estados Unidos de América, el que sea mayor.
- Algunos arrendatarios tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación con un período de antelación que oscila entre 30 y 180 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad de hasta seis cuotas de alquiler.
- Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes que sigan al vencimiento de cada mes calendario.

Durante el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$377,146 los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultados que se acompaña.

Las futuras rentas mínimas por cobrar agregadas bajo los contratos de arrendamiento no cancelables son como sigue:

No mayor a un año	578,102
Mayor a un año y menor a 5 años	<u>1,409,477</u>
	<u><u>1,987,579</u></u>

**Alquileres diferidos**

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$60,768, originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera que se acompaña.

**Depósitos recibidos de clientes**

Al 31 de diciembre 2016, los depósitos recibidos corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por un monto de US\$138,859, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y fecha de entrega estimada de los locales.

**5. Gastos pagados por anticipado**

Al 31 de diciembre de 2016, el gasto pagado por anticipado por US\$38,553 corresponde a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

**6. Acumulaciones por pagar y otros pasivos**

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Honorarios profesionales	46,146
ITBIS por pagar	19,583
Seguros a la propiedad por pagar	29,512
Otros gastos y pasivos acumulados por pagar	8,240
Mantenimientos por pagar	<u>8,816</u>
	<u><u>112,297</u></u>

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

**7. Patrimonio**

**Aportaciones de los fideicomitentes**

En fecha 03 de marzo de 2016, se firmó un contrato entre Fiduciaria Popular, S. A. y Cole, S.R.L., mediante el cual Cole, S.R.L. transfirió activos inmobiliarios y el derecho de propiedad sobre los mismos al Fideicomiso, por valor de US\$16,300,000.

Con la constitución del Fideicomiso se realizó una única emisión de valores de fideicomiso por un monto total US\$16,300,000, de las cuales al 31 de diciembre de 2016 se habían colocado en el mercado de valores 6,000 valores de fideicomiso equivalentes a US\$6,000,000 y están respaldadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes. Cole, S.R.L. mantiene la participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso ascendentes a US\$10,300,000.

**8. Otros gastos operacionales**

Un detalle de los otros gastos operacionales incurridos, los cuales se presentan como tal, en el estado de resultados durante el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Comisiones por administración	30,000
Honorarios profesionales	24,740
Comisiones fiduciarias	30,234
Seguros	12,432
Comisiones por servicios bursátiles	2,986
Otros	2,284
	<u>102,676</u>

**9. Transacciones y saldos con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2016 no hay saldos con entes relacionados. A continuación se presenta un detalle de las transacciones con entes relacionados por el período de tres meses terminado a esa fecha:

2016	Honorarios de Administración (i)	Aportes de Bienes Inmuebles
Cole, SRL	<u>30,000</u>	<u>16,300,000</u>
	<u>30,000</u>	<u>16,300,000</u>

(i) Corresponde a honorarios pagados a Cole, SRL por concepto de servicios de administración de las propiedades inmobiliarias del Fideicomiso, por un monto fijo mensual de US\$10,000 establecido según contrato de administración de propiedades inmobiliarias, de fecha 1 de octubre de 2016.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

**10. Instrumentos financieros**

Las operaciones del Fideicomiso están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés a valor razonable y riesgo de tasa de interés de flujo de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

**10.1 Riesgo crediticio**

Al 31 de diciembre de 2016, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

Efectivo	327,057
Otros	94,625
	<u>421,682</u>

**10.2 Riesgo de liquidez**

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros se presentan a continuación:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractual</u>	<u>Seis meses o menos</u>
<b>31 de diciembre de 2016</b>			
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>251,156</u>	<u>(251,156)</u>	<u>(251,156)</u>

**10.3 Riesgo de mercado**

Exposición al riesgo cambiario:

Los activos y pasivos financieros que al 31 de diciembre de 2016 están expuestos al riesgo cambiario se presentan a continuación:

<b>Activos:</b>	
Efectivo	4,418
Cuentas por cobrar	69,820
<b>Pasivos:</b>	
Cuentas por pagar	(46,147)
Acumulaciones por pagar	<u>(31,139)</u>
Posición neta	<u>(3,048)</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la tasa de cambio utilizada para la conversión de activos y pasivos en moneda extranjera fue de RD\$46.62: US\$1.00; la tasa promedio fue RD\$46.71: US\$1.00, según tasa promedio de ventas y compras de divisas publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Valores en US\$)**

---

Análisis de sensibilidad:

Basado en las cifras al 31 de diciembre de 2016 una variación del RD\$ frente a la moneda funcional del 10% representaría un efecto de US\$609 en los resultados del Fideicomiso.

**11. Valor razonable de los instrumentos financieros**

*a) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable*

A continuación se muestran los montos registrados en libros y los estimados de valor razonable de los instrumentos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016, que no están presentados a valor razonable:

	2016	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:		
Efectivo	327,057	327,057
Cuentas por cobrar	94,625	94,625
	<u>421,682</u>	<u>421,682</u>
Pasivos financieros:		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	251,156	251,156
	<u>251,156</u>	<u>251,156</u>