

**Fideicomiso de Oferta  
Pública de Valores  
Inmobiliario FPM-02**  
Informe de los auditores independientes y  
estados financieros  
31 de diciembre de 2017

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores  
Inmobiliario FPM-02  
Índice  
31 de diciembre de 2017**

---

	<b>Página (s)</b>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1-4
<b>Estados financieros</b>	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio fideicomitado	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-23



## **Informe de los auditores independientes**

A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02 y a Fiduciaria Popular, S. A.

### **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 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Lo que hemos auditado**

Los estados financieros del Fideicomiso comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017;
- El estado de resultado integral por el año terminado a esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio fideicomitado por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año 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. 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 Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02 y a Fiduciaria Popular, S. A.  
Página 2

### **Asuntos clave de la auditoría**

El asunto clave de auditoría es aquel asunto que, a nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre ese asunto.

#### **Asunto clave de auditoría**

##### **Valor razonable de las propiedades de inversión**

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto de énfasis en la auditoría por la aplicación de juicios para los supuestos utilizados en su determinación.

El Fideicomiso posee y gestiona una cartera inmobiliaria conformada por un edificio comercial y otras edificaciones de soporte que en su conjunto se clasifican como propiedades de inversión y se contabilizan a su valor razonable. Al 31 de diciembre de 2017 la cartera inmobiliaria asciende a US\$16 millones que representa el 95% de los activos del Fideicomiso.

El Fideicomiso utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, utilizando el enfoque del ingreso.

*(Ver más detalle en notas 2.4 y 5 a los estados financieros).*

#### **Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto**

Obtuvimos el informe de valoración del tasador y verificamos que el mismo es independiente y evaluamos la competencia y objetividad del tasador de acuerdo a los requerimientos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

Cotejamos los valores razonables reportados por el tasador independiente con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2017.

Evaluamos los supuestos y la técnica de valoración utilizada en la determinación del valor razonable. Obtuvimos el desglose de los flujos de efectivo proyectados y las tasas de descuento utilizados por el tasador independiente y los comparamos con nuestra expectativa de los flujos futuros en base a los contratos de alquiler y tasas de descuento a partir de informaciones externas disponibles.

Evaluamos las razones por la cual la Gerencia realizó el cambio en la técnica de valoración de las propiedades de inversión de enfoque del costo al enfoque del ingreso.

Verificamos las divulgaciones sobre la metodología aplicada, los supuestos claves utilizados en la valoración y la jerarquía de valor razonable.

### **Otra información**

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Gestión Anual del Fideicomiso correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2017, pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos, que se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública  
de Valores Inmobiliario FPM-02 y a Fiduciaria Popular, S. A.  
Página 3

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Cuando leamos el Informe de Gestión Anual del Fideicomiso, si concluimos que existe un error material en la misma, estamos obligados a comunicar el asunto a los encargados del gobierno corporativo.

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración 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 administración 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 administración 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 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, 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 administración.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública  
de Valores Inmobiliario FPM-02 y a Fiduciaria Popular, S. A.  
Página 4

- Concluimos sobre el uso apropiado por la administración 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.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos el asunto que era de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, es el asunto clave de auditoría. Describimos ese asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque, cabe razonablemente esperar, que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

C. P. A.: Demisse Sánchez  
No. de registro en el ICPARD 10841

9 de mayo de 2018

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Estado de situación financiera**  
**(Valores en US\$)**

	Notas	31 de diciembre de 2017	2016
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo	4 y 11	574,532	327,057
Cuentas por cobrar clientes	11	32,486	94,625
Gastos pagados por anticipado	6	<u>39,269</u>	<u>38,553</u>
Total de activos corrientes		646,287	460,235
Alquileres diferidos	5	123,242	60,768
Propiedades de inversión	5 y 8	<u>16,000,000</u>	<u>16,300,000</u>
Total de activos		<u>16,769,529</u>	<u>16,821,003</u>
<b>Pasivos y patrimonio fideicomitado</b>			
Pasivos corrientes			
Acumulaciones y otros por pagar	7	243,111	112,297
Depósitos recibidos de clientes	5 y 11	<u>71,999</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		315,110	112,297
Depósitos recibidos de clientes	5 y 11	<u>64,827</u>	<u>138,859</u>
Total de pasivos		<u>379,937</u>	<u>251,156</u>
Patrimonio fideicomitado			
Aportes de los fideicomisarios	8	16,300,000	16,300,000
Beneficios acumulados		<u>89,592</u>	<u>269,847</u>
Patrimonio fideicomitado		<u>16,389,592</u>	<u>16,569,847</u>
Total de pasivos y patrimonio fideicomitado		<u>16,769,529</u>	<u>16,821,003</u>

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

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Estado de resultado integral**  
**(Valores en US\$)**

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de 2017	Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016
<b>Ingresos</b>			
Arrendamientos	5	1,618,799	377,146
Otros ingresos		1,148	103
		<u>1,619,947</u>	<u>377,249</u>
<b>Gastos</b>			
Mantenimientos y reparaciones		-	4,452
Otros gastos	9	648,320	102,676
		<u>648,320</u>	<u>107,128</u>
<b>Ingresos (gastos) financieros</b>			
Ingresos (gastos) financieros neto		75	(93)
Pérdida en cambio en moneda extranjera		(6,911)	(181)
		<u>(6,836)</u>	<u>(274)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u>964,791</u>	<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 fideicomitado**  
**(Valores en US\$)**

	<b>Nota</b>	<b>Aportes de los fideicomisarios</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Patrimonio fideicomitado</b>
Saldos al 1 de octubre de 2016		-	-	-
Aportes de propiedades de inversión por el fideicomitente	8	16,300,000	-	16,300,000
Ganancia neta			<u>269,847</u>	<u>269,847</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		16,300,000	269,847	16,569,847
Ganancia neta		-	964,791	964,791
Distribución a los tenedores del rendimiento generado por el Fideicomiso	8	-	<u>(1,145,046)</u>	<u>(1,145,046)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017		<u>16,300,000</u>	<u>89,592</u>	<u>16,389,592</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**  
**Año terminado el 31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

	Año terminado el 31 de diciembre de 2017	Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Cobros de clientes y relacionadas	1,324,781	80,840
Pagos realizados a proveedores, relacionadas y otros	<u>(113,013)</u>	<u>(24,396)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	1,211,768	56,444
Intereses cobrados (pagados)	<u>75</u>	<u>(93)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,211,843</u>	<u>56,351</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Pago de colocación de valores del Fideicomiso	(7,751,954)	(6,065,894)
Colocación de valores del Fideicomiso	<u>7,751,954</u>	<u>6,336,600</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>270,706</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Pago a los tenedores del rendimiento generado por el Fideicomiso	<u>(964,368)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(964,368)</u>	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo	247,475	327,057
Efectivo al inicio del período	<u>327,057</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo al final del período</b>	<u>574,532</u>	<u>327,057</u>
<b>Transacciones que no requirieron flujo de efectivo</b>		
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	300,000	-
Rendimiento declarados no pagados al fideicomitente	<u>180,678</u>	<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 2017**

---

#### **1. Entidad**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02-FP (en lo adelante “el Fideicomiso”), se constituyó de conformidad con la Ley No. 189-11, que establece el marco legal para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana. El Fideicomiso fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la cuarta resolución de fecha 3 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 (en lo adelante “BVRD”), con el código ISIN DO9014000119, Nemo-técnico VF1FPM02.

Las operaciones del Fideicomiso iniciaron con efectividad el 1 de octubre de 2016, mediante el aporte realizado de forma irrevocable por Cole, S. R. L., como fideicomitente original, de 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 estimado en US\$16,300,000.

El Fiduciario del Fideicomiso es Fiduciaria Popular, S. A. (en lo adelante “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 Fiduciaria firmó un Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02 donde queda establecido que el administrador de los activos fideicomitados es Cole, S. R. L., servicio por el cual 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 2017**

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

---

En cumplimiento con el Artículo No. 47 de la Ley No. 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 Lincoln Mil57, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1057, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 9 de mayo de 2018 por la administración y el Consejo de Administración de la Fiduciaria.

## **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. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados, a menos que se indique lo contrario. El 2016 es el primer período en que el Fideicomiso inició sus operaciones, por tanto, el estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio fideicomito y el estado de flujos de efectivo se presentan por el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016.

### **2.1.1 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo adelante “NIIF”), sobre la base del costo histórico, con la excepción de las propiedades de inversión, las cuales se miden a su valor razonable.

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración 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 administración 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.

Las estimaciones contables, por definición, pueden ser diferentes a los resultados reales. Las áreas significativas de estimación, así como de juicio crítico en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en los estados financieros corresponden a la moneda funcional y el valor razonable de las propiedades de inversión, ver nota 4 y 5.

### **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 1 de enero de 2017.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2017**

#### **(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 2017, 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, 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 de actividades ordinarias” 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 se encuentra en proceso de evaluar el efecto de esta norma al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2017**

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

---

- 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 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 los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 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 estadounidense (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso, por ser la moneda que prevalece e influye en la mayoría de las transacciones que realiza.

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

Los activos y pasivos en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fideicomiso (dólares estadounidenses) a la tasa de cambio cierre (tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana (en lo adelante “BCRD”)) de los estados financieros. Los ingresos y gastos se traducen a US\$, usando la tasa vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la traducción de los activos y pasivos se registran como ganancias o pérdida en cambio de moneda extranjera en el renglón de ingresos (gastos) financieros en el estado de resultado integral.

#### **2.4 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo. Los cambios en su valor razonable se presentan en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso obtiene valuaciones de un tasador externo profesionalmente calificado para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. El Fideicomiso utiliza el enfoque de ingreso para actualizar el valor razonable. Mediante el enfoque de ingreso, el Fideicomiso determina el valor razonable con base a los importes futuros de ingresos y gastos convertidos a un importe presente único. Esta técnica refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes.

El importe en libros de las propiedades de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultado integral en el período en el cual se retira o enajena.

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2017**

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

---

#### **2.5 Instrumentos financieros**

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

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Fideicomiso (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, pero ha transferido el control del mismo.

###### Deterioro de activos financieros

La Administración del Fideicomiso evalúa al final de cada período contable si hay evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros se ha deteriorado. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

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.

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2017**

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

---

#### **2.5.2 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros comprenden las acumulaciones y otros por pagar y los depósitos recibidos de clientes, y 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**

El efectivo incluye cuentas corrientes bancarias, que devengan un interés basado en las tasas diarias determinadas por el banco correspondiente.

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

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a importes adeudados por clientes por la prestación de servicios de alquiler. 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.

#### **2.8 Acumulaciones y otros por pagar**

Las acumulaciones y otros 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.

#### **2.9 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 cambios en el patrimonio fideicomitado 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.



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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2017**

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

---

#### **2.10 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.

#### **2.11 Gastos**

El Fideicomiso reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

#### **2.12 Impuesto sobre la renta**

Las rentas obtenidas por parte del Fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fideicomiso debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

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

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

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

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.

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2017**

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

---

#### 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 2017 y 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.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario debido que algunas de las transacciones son realizadas en una moneda diferente a su moneda funcional.

### **3.4 Valor razonable de los instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en el estado de situación financiera del Fideicomiso. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período relativamente corto de tiempo entre el origen de los instrumentos y su realización. En esta categoría están incluidos: efectivo, cuentas por cobrar clientes, acumulaciones y otros por pagar y los depósitos recibidos de clientes.

## **4. Juicio crítico al aplicar las políticas contables del Fideicomiso**

#### Moneda funcional

El dólar estadounidense (US\$) es la moneda funcional del Fondo bajo NIIF debido a su uso prevaleciente en la mayoría de las transacciones del Fondo, tales como precios de los contratos de alquiler de locales, venta y facturación, aportes de los fideicomitentes, gastos por seguros, aporte de propiedades de inversión, entre otros. Por lo tanto, las fluctuaciones en las tasas de cambio de monedas diferentes al US\$ respecto del US\$ generarán ganancias o pérdidas en activos y pasivos monetarios expresados en pesos dominicanos (RD\$) o en cualquier otra moneda diferente del dólar estadounidense.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

---

**5. 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 2017 y 2016, es como sigue:

Edificio Federico Pagés More:

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

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

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

<b>Nivel</b>	<b>Área neta (mts2) para uso de oficina</b>	<b>Área bruta (mts2)</b>
1	125.33	194.42
2	125.33	194.41
Total mts2	<u>250.66</u>	<u>388.83</u>

El valor razonable de estas propiedades se estima en US\$16,000,000 (2016: US\$16,300,000).

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	<b>2017</b>
Balance al 1 de enero	16,300,000
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (Nota 9)	<u>(300,000)</u>
Balance al 31 de diciembre	<u>16,000,000</u>

Durante el período de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión no presentan movimiento.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

---

*Medición de los valores razonables*

i. Jerarquía del valor razonable

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

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. No hubo transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 para mediciones recurrentes del valor razonable durante el año.

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

La siguiente tabla muestra la técnica de valoración usada 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>
Enfoque del ingreso. Este modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los periodos de desocupación y la tasa de ocupación.	Factores utilizados para ajustar los datos de entrada que provinieron de datos de mercado observables: <ul style="list-style-type: none"> <li>El valor temporal del dinero, representado por la tasa sobre activos monetarios libres de riesgo que tengan fechas de vencimiento o duración que coincida con el período cubierto por los flujos de efectivo.</li> </ul>	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> <li>Proyecciones de flujo de efectivo descontadas basadas en estimaciones confiables de flujos de efectivo futuros.</li> <li>La prima de riesgo o precio por soportar la incertidumbre inherente a los flujos de efectivo.</li> <li>Otros factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta en esas circunstancias.</li> </ul>

Al 31 de diciembre 2017, 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 tres y cinco años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.
- 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.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

- Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes que sigan al vencimiento de cada mes calendario.

El Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos por un monto de US\$1,618,799 (durante el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2016 reconoció US\$377,146) los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultado integral.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
No mayor a un año	447,098	578,102
Mayor a un año y menor a 5 años	<u>1,455,305</u>	<u>1,409,477</u>
	<u>1,902,403</u>	<u>1,987,579</u>

Alquileres diferidos

El Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$123,242 (2016: US\$60,768) originado por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera.

Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos corresponden al efectivo recibido de los arrendatarios como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados por un monto de US\$136,826 (2016: 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.

**6. Gastos pagados por anticipado**

El gasto pagado por anticipado por US\$39,269 (2016: US\$38,553) corresponde a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

**7. Acumulaciones y otros por pagar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rendimientos generados por el Fideicomiso por pagar al fideicomitente	180,678	-
Honorarios profesionales	33,434	46,146
Retenciones por pagar	25,725	19,583
Seguros por pagar	-	29,512
Mantenimiento por pagar	-	8,816
Otras	<u>3,274</u>	<u>8,240</u>
	<u>243,111</u>	<u>112,297</u>

**8. Patrimonio**

Aportaciones de los fideicomitentes

El 3 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.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

---

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 2017 se habían colocado en el mercado de valores 8,150 (2016: 6,000) valores de fideicomiso equivalentes a US\$8,150,000 (2016: 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\$8,150,000 (2016: US\$10,300,000)

En cumplimiento con la política sobre pago del rendimiento generado por el Fideicomiso establecida en el prospecto de emisión de cuotas de participación patrimonial durante el año terminado el 31 diciembre 2017, el Fideicomiso realizó pagos de dividendos en efectivo por US\$964,368.

**9. Otros gastos operacionales**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honorario de administración (Nota 10)	120,000	30,000
Honorarios profesionales	26,398	24,740
Comisiones fiduciarias (Nota 10)	124,396	30,234
Seguros	49,831	12,432
Comisiones por servicios bursátiles	9,449	2,986
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	300,000	-
Otros	18,246	2,284
	<u>648,320</u>	<u>102,676</u>

**10. Transacciones y saldos con relacionadas**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Balances</u>		
Honorarios profesionales por pagar (i)	30,234	30,234
Rendimientos generados por el Fideicomiso por pagar al fideicomitente (ii)	180,678	-
<u>Transacciones</u>		
Honorarios de administración (iii)	120,000	30,000
Comisiones fiduciarias (i)	124,396	30,234

(i) Corresponde a honorarios a título de comisión fiduciaria pagados a Fiduciaria Popular, S. A. por concepto de contraprestación por sus servicios, equivalentes a 0.75% sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso de fecha 11 de abril de 2016.

(ii) Corresponde al remanente de los alquileres netos generados durante el período de colocación del Fideicomitente Cole, SRL por ser único y exclusivo propietario, autorizado mediante Acta de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 19 de diciembre de 2017.

(iii) 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, del 1 de octubre de 2016.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

**11. Instrumentos financieros**

Las operaciones del Fideicomiso están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

**11.1 Riesgo de mercado**

*Exposición al riesgo cambiario*

Los activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo cambiario son:

	2017		2016	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
<u>Activos</u>				
Efectivo	1,220,993	25,338	205,978	4,418
Cuentas por cobrar clientes	1410,155	29,263	3,254,806	69,820
<u>Pasivos</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	(1,778,603)	(36,909)	(3,602,802)	(77,286)
Depósitos recibidos de clientes	(1,451,581)	(30,117)	(1,451,581)	(31,281)
Posición neta	<u>(599,036)</u>	<u>(12,425)</u>	<u>(1,593,599)</u>	<u>(34,329)</u>

La tasa de cambio utilizada para la traducción de activos y pasivos en moneda diferente a US\$ fue de RD\$48.19: US\$1 (2016: RD\$46.62: US\$1).

Basado en los saldos en moneda extranjera un aumento o disminución del RD\$ frente a la moneda funcional del 10% representaría un efecto de US\$1,243 (2016: US\$3,433) en los resultados del Fideicomiso.

*Exposición al riesgo de tasa de interés*

El Fideicomiso no está expuesto al riesgo de tasa de interés debido a que no mantiene activos ni pasivos con exposición a cambios de tasa de interés.

**11.2 Riesgo crediticio**

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	2017	2016
<u>Efectivo</u>		
Calificación crediticia local – Fitch AA+	574,532	327,057
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>		
Clientes existentes (de más de 6 meses) sin incumplimientos en el pasado	<u>32,486</u>	<u>94,625</u>
	<u>607,018</u>	<u>421,682</u>

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM-02**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores en US\$)**

**11.3 Riesgo de liquidez**

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

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractual	Menor a 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
<b>2017</b>						
Acumulaciones y otros por pagar	243,111	243,111	243,111	-	-	243,111
Depósitos recibidos de clientes	<u>136,826</u>	<u>136,826</u>	<u>71,999</u>	<u>32,827</u>	<u>32,000</u>	<u>136,826</u>
	Valor en libros	Flujos de efectivo contractual	Menor a 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
<b>2016</b>						
Acumulaciones y otros por pagar	112,297	112,297	112,297	-	-	112,297
Depósitos recibidos de clientes	<u>138,859</u>	<u>138,859</u>	<u>-</u>	<u>106,859</u>	<u>32,000</u>	<u>138,859</u>

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

*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, que no están presentados a valor razonable:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo	574,532	574,532	327,057	327,057
Cuentas por cobrar	<u>32,486</u>	<u>32,486</u>	<u>94,625</u>	<u>94,625</u>
	<u>607,018</u>	<u>607,018</u>	<u>421,682</u>	<u>421,682</u>
<u>Pasivos financieros</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	243,111	243,111	112,297	112,297
Depósitos recibidos de clientes	<u>136,826</u>	<u>136,826</u>	<u>138,859</u>	<u>138,859</u>
	<u>379,937</u>	<u>379,937</u>	<u>251,156</u>	<u>251,156</u>

**13. Compromisos**

*Servicios establecidos por ley*

De acuerdo a la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fideicomiso se contempla el porcentaje de 0.003% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo al tarifario ofrecido por ésta. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$6,391 y se presenta como otros gastos en el estado de resultado integral.



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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2017**

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

---

El Fideicomiso tiene la obligación según indica a la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de contratar los servicios de CEVALDOM. El reglamento interno del Fideicomiso contempla el pago por concepto de mantenimiento de emisión de RD\$5,000 (US\$106) mensuales y por comisión de pago de dividendos RD\$500 por cada millón pagado. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$422 y se presenta como otros gastos en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Fiduciaria mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de tenedores y actúa en defensa de los intereses de dichos tenedores. El Fideicomiso contrata los servicios de la firma BDO Auditoría, S. R. L. El gasto del año por este concepto fue de US\$5,069 y se presenta como otros gastos en el estado de resultado integral.

#### **14. Gestión de capital**

El principal objetivo de la gestión de administración del activo neto del Fideicomiso es maximizar los beneficios, de manera que los aportes de los fideicomitentes mantengan su valor real en el tiempo y disponer de liquidez. El Fideicomiso realiza una gestión del activo neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha. En general, la estrategia primordial es incrementar la cantidad de los fideicomitentes, así como generar rendimientos que puedan ser distribuidos a los mismos.