

**Fideicomiso de Oferta
Pública de Valores Inmobiliario
FPM No. 02 – FP**

Informe de los auditores independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2019

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario
FPM No. 02 – FP
Índice
31 de diciembre de 2019

	Página (s)
Informe de los auditores independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado del resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio fideicomitado	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-25



Informe de los auditores independientes

A los Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP 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 No. 02 – FP (en adelante “el Fideicomiso”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019, 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 2019;
- El estado del resultado integral por el año terminado en 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) y 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 No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 2

Asunto clave de auditoría

Es un asunto que, a nuestro juicio profesional, fue el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Este asunto fue abordado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre el mismo.

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 2019 la cartera inmobiliaria asciende a US\$16.4 millones que representa el 97% de los activos del Fideicomiso.

Al cierre de cada año, 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

Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría a las propiedades de inversión:

- Verificamos que el tasador que realiza la valoración de las propiedades de inversión es independiente del Fideicomiso y tiene las competencias que requiere la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
- Obtuvimos el informe de valoración del tasador y cotejamos los valores razonables reportados por el tasador con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2019.
- Verificamos los supuestos y el enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor razonable. Obtuvimos el desglose de los flujos de efectivo proyectados y las tasas de descuento utilizadas y lo comparamos con nuestra expectativa en base a los contratos de arrendamiento e informaciones externas disponibles.

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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 3

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.
- 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.



A los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública
de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y a Fiduciaria Popular, S. A.
Página 4

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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Denisse Sánchez.

PricewaterhouseCoopers
No. de registro en la SIV: SVAE-006

23 de junio de 2020

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM
 No. 02 – FP
 Estado de situación financiera
 (Valores en US\$)

	Notas	31 de diciembre de	
		2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	3 y 11	264,940	302,036
Cuentas por cobrar clientes	3 y 11	114,014	69,645
Gastos pagados por anticipado	6	49,760	44,809
Total activos corrientes		428,714	416,490
Alquileres diferidos	5	70,755	111,413
Propiedades de inversión	5	16,400,000	16,200,000
Total activos		16,899,469	16,727,903
Pasivos y patrimonio fideicomitado			
Pasivos corrientes			
Acumulaciones y otros por pagar	3, 7 y 11	90,362	69,266
Depósitos recibidos de clientes	3, 5 y 11	10,340	10,340
Total pasivos corrientes		100,702	79,606
Depósitos recibidos de clientes	3, 5 y 11	128,486	128,486
Total pasivos		229,188	208,092
Patrimonio fideicomitado			
Aportes de los fideicomisarios	8	16,300,000	16,300,000
Resultados acumulados		370,281	219,811
Patrimonio fideicomitado		16,670,281	16,519,811
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		16,899,469	16,727,903

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

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM
 No. 02 – FP
 Estado del resultado integral
 (Valores en US\$)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2019	2018
Ingresos			
Arrendamientos	5	1,590,451	1,585,354
Otros ingresos		-	490
		<u>1,590,451</u>	<u>1,585,844</u>
Gastos			
Otros gastos	9	(439,473)	(358,175)
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	5	200,000	200,000
		<u>(239,473)</u>	<u>(158,175)</u>
Ingresos (gastos) financieros			
Ingresos financieros		267	182
Gastos financieros		(331)	(322)
Pérdida en cambio en moneda extranjera		(8,425)	(7,980)
		<u>(8,489)</u>	<u>(8,120)</u>
Ganancia neta		<u>1,342,489</u>	<u>1,419,549</u>

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

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

Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado
(Valores en US\$)

	Nota	Aportes de los fideicomisarios	Resultados acumulados	Patrimonio fideicomitado
Saldos al 1 de enero de 2018		16,300,000	89,592	16,389,592
Ganancia neta		-	1,419,549	1,419,549
Distribución a los tenedores del rendimiento generado por el Fideicomiso	8	-	<u>(1,289,330)</u>	<u>(1,289,330)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		16,300,000	219,811	16,519,811
Ganancia neta		-	1,342,489	1,342,489
Distribución a los tenedores del rendimiento generado por el Fideicomiso	8	-	<u>(1,192,019)</u>	<u>(1,192,019)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>16,300,000</u>	<u>370,281</u>	<u>16,670,281</u>

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

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

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Cobros de clientes y relacionadas	1,586,740	1,265,625
Pagos realizados a proveedores, relacionadas y otros	<u>(423,305)</u>	<u>(67,973)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	1,163,435	1,197,652
Intereses cobrados	267	
Intereses pagados	<u>(331)</u>	<u>(140)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,163,371</u>	<u>1,197,512</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago a los tenedores de valores del rendimiento generado por el Fideicomiso	<u>(1,192,019)</u>	<u>(1,470,008)</u>
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	<u>(1,192,019)</u>	<u>(1,470,008)</u>
Disminución neta del efectivo	(28,648)	(272,496)
Efectivo al inicio del año	302,036	574,532
Efecto de cambio en moneda extranjera en el efectivo	<u>(8,448)</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u>264,940</u>	<u>302,036</u>
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo		
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

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

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

1. Entidad

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 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 el fideicomiso en la República Dominicana. El Fideicomiso fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución del 3 de marzo de 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos 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, código local 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. (en adelante “el Fideicomitente”), 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 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. Adicionalmente, la Fiduciaria firmó un contrato de administración donde queda establecido que el Fideicomitente es el administrador de los activos fideicomitidos, servicio por el cual devenga una comisión de US\$10,000 mensuales.

Inversiones Popular, S. A. – Puesto de Bolsa 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 Fideicomiso está integrado por 16,300 valores con un valor nominal de US\$1,000 cada uno, constituido mediante una emisión única de fecha 30 de noviembre de 2016. El vencimiento de los valores de fideicomiso está previsto en 10 años a partir de la primera colocación generada del 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 también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores que representen el 95% de los valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución 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.

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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

La Fiduciaria del 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 22 de junio de 2020 por 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.

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, excepto las propiedades de inversión, que 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 con 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.

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 2019. El principal cambio se explica a continuación:

- 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 es 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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

La adopción de esta norma para los arrendadores no tiene un efecto significativo en los estados financieros. Al 31 de diciembre de 2019, los arrendamientos mantenidos por el Fideicomiso son en calidad de arrendador, por lo que no tienen un efecto en los estados financieros.

Una serie de nuevas normas, así como modificaciones a otras normas e interpretaciones ya existentes han sido publicadas, pero no son requeridas para el período terminado el 31 de diciembre de 2019, 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.

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.

2.3 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda diferente a dólares estadounidenses se traducen a la moneda funcional del Fideicomiso (dólares estadounidenses) a la tasa de cambio de cierre de los estados financieros, que es la tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana (en lo adelante “BCRD”). 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 pérdida en cambio en moneda extranjera de la sección de ingresos (gastos) financieros del estado del resultado integral.

2.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo. Inicialmente se miden al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial, se miden por su valor razonable y los cambios en su valor razonable se presentan en el estado del 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 del resultado integral en el período en el cual se retira o enajena.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

Los costos posteriores se capitalizan como parte del activo solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Fideicomiso y el costo se pueda medir fiablemente. Los demás gastos de mantenimiento y de reparación se registran en el estado del resultado integral en el período en que se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo se incluye en el importe en libros del activo y se vuelve a evaluar su valor razonable.

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- a costo amortizado; y
- a valor razonable a través de resultados o a través de otros resultados integrales.

Esta clasificación se aplica en función del modelo de negocio definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros del Fideicomiso comprenden el efectivo y las cuentas por cobrar a 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.

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.

Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación. Las compras o ventas convencionales son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de los plazos establecidos por las regulaciones o convenciones del mercado.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

Cuando se aplica la contabilidad de la fecha de liquidación, el reconocimiento del activo se realiza el día en que el Fideicomiso lo recibe, y la baja del activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida por su disposición, en el día en que se produce su entrega. En el caso de compras, cualquier cambio en el valor razonable del activo a recibir entre la fecha de negociación y la fecha de liquidación, se reconoce en los resultados del período para los activos clasificados como activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados.

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, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La Administración del Fideicomiso considera que la probabilidad de incumplimiento es cercana a cero, ya que las contrapartes tienen una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales en el corto plazo y no han tenido historial de incumplimiento, por lo tanto, no se ha reconocido provisión para pérdidas esperadas de 12 meses. La Nota 3.1. explica la exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Las deudas deterioradas se dan de baja cuando se evalúan como incobrables.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en los resultados.

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 menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. El valor razonable de un pasivo sin interés es su monto de reembolso descontado, si la fecha de vencimiento del pasivo es inferior a un año, se omite el descuento. 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 período en que ocurre.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

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.

Depósitos recibidos de clientes

El Fideicomiso obtiene depósitos de sus inquilinos como garantía de devolver las propiedades en las condiciones acordadas al final del plazo de arrendamiento. Estos depósitos se registran como pasivos financieros de acuerdo con NIIF 9, reconociéndose inicialmente a su valor razonable y posteriormente al costo amortizado. En el reconocimiento inicial, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como una prima adicional sobre el ingreso por el arrendamiento operativo, y se reconoce linealmente durante el plazo del arrendamiento.

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 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. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los valores de fideicomiso se encuentran emitidos a su valor nominal, por lo que no se ha reconocido prima alguna.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de valores de fideicomiso se registran en el patrimonio como una deducción del importe recibido. De acuerdo con lo definido en la sección 5.19.4 del prospecto de emisión, los costos iniciales relacionados con la estructuración y emisión del Fideicomiso fueron asumidos por el Fideicomitente, consecuentemente, estos no fueron considerados en el reconocimiento inicial.

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 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.

2.8 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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

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

Los alquileres pagados por anticipado 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.

2.9 Gastos

El Fideicomiso reconoce los gastos en el período en que se incurren sobre la base de acumulación o devengo.

2.10 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.

2.11 Reporte por segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fideicomiso. La Fiduciaria es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fideicomiso ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de inversiones y toma de las decisiones estratégicas.

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 No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(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 2019 y 2018 representan menos del 1% del total de activos y están a cargo de entidades no relacionadas, las cuales presentan una antigüedad menor a tres meses y no han presentado historial de incumplimiento de pago.

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia de la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2019	2018
<u>Efectivo</u>		
Calificación crediticia local – Fitch AA+	264,940	302,036
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>		
Cientes existentes (de más de 6 meses) sin incumplimientos en el pasado, sin calificación crediticia	<u>114,014</u>	<u>69,645</u>
	<u>378,954</u>	<u>371,681</u>

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.

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
2019						
Acumulaciones y otros por pagar	90,362	90,362	90,362	-	-	90,362
Depósitos recibidos de clientes	<u>138,826</u>	<u>138,826</u>	<u>10,340</u>	<u>126,486</u>	<u>2,000</u>	<u>138,826</u>
	<u>229,188</u>	<u>229,188</u>	<u>100,702</u>	<u>126,486</u>	<u>2,000</u>	<u>229,188</u>

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractual	Menor a 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
2018						
Acumulaciones y otros por pagar	69,266	69,266	69,266	-	-	69,266
Depósitos recibidos de clientes	138,826	138,826	10,340	126,486	2,000	138,826
	<u>208,092</u>	<u>208,092</u>	<u>79,606</u>	<u>126,486</u>	<u>2,000</u>	<u>208,092</u>

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

Exposición al riesgo cambiario

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

	2019		2018	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
<u>Activos</u>				
Efectivo	613,301	11,593	1,922,416	38,293
Cuentas por cobrar clientes	3,709,632	70,297	1,508,968	30,112
<u>Pasivos</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	(1,651,910)	(31,226)	(1,394,163)	(27,771)
Depósitos recibidos de clientes	<u>(1,331,581)</u>	<u>(26,524)</u>	<u>(1,331,581)</u>	<u>(26,524)</u>
Posición neta	<u>1,339,442</u>	<u>24,140</u>	<u>705,640</u>	<u>14,110</u>

La tasa de cambio utilizada para la traducción de activos y pasivos en moneda diferente a US\$ fue de RD\$52.90: US\$1 (2018: RD\$50.20: US\$1).

Basado en los saldos en moneda extranjera un aumento o disminución del peso dominicano frente a la moneda funcional del 10% representaría un efecto de US\$2,414 (2018: US\$1,406) 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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

4. Juicio crítico al aplicar las políticas contables del Fideicomiso

Moneda funcional

El dólar estadounidense es la moneda funcional del Fideicomiso, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fideicomiso. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de alquileres están denominados y pactados en dicha moneda, las emisiones de valores de fideicomiso, las compras de propiedades de inversión y la contratación de servicios están establecidos sustancialmente en dólares estadounidense, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, y los flujos de efectivo de sus actividades operativas regulares son usualmente mantenidos en dólar estadounidense. 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 o en cualquier otra moneda diferente del dólar estadounidense.

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un tasador independiente, utilizando el 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. Este enfoque refleja apropiadamente las circunstancias existentes de las propiedades de inversión, considerando que las propiedades de inversión del Fideicomiso están orientadas a generar flujos de efectivo basados en alquiler de los locales comerciales, los cuales derivan en el rendimiento percibido por los fideicomisarios. Los flujos han sido proyectados de acuerdo con los contratos vigentes y descontados considerando una prima de riesgo razonable de acuerdo con las circunstancias.

5. Propiedades de inversión

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

Un detalle de los inmuebles que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

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	758.39	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
Total mts2	<u>4,431.52</u>	<u>4,685.42</u>

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

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.

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

El valor razonable de estas propiedades se estima en US\$16,400,000 (2018: US\$16,200,000).

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

	2019	2018
Balance al 1 de enero	16,200,000	16,000,000
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (i)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
Balance al 31 de diciembre	<u>16,400,000</u>	<u>16,200,000</u>

(i) La técnica de valoración utilizada es el enfoque del ingreso, considerando que las propiedades de inversión del Fideicomiso están orientadas a generar flujos de efectivo basados en alquiler de los locales comerciales, los cuales derivan en el rendimiento percibido por los fideicomisarios.

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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

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:

Variables no observables significativas				
Técnica de valoración	Variable	2019	2018	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la variable fuera
Enfoque de capitalización de ingreso o renta	Ingreso promedio por metro cuadrado mensual	US\$32.10	US\$31.76	Mayor (menor)
	Tasa de descuento	13.30%	14.00%	Menor (mayor)
	Tasa de capitalización	10.80%	10.00%	Mayor (menor)
	Tasa de desocupación	5.00%	5.00%	Menor (mayor)

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.
- 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 US\$1,590,451 (2018: US\$1,585,354), registrados como tal en el estado del resultado integral.

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

	2019	2018
No mayor a un año	861,981	447,098
Mayor a un año y menor a 5 años	<u>1,130,665</u>	<u>1,008,207</u>
	<u>1,992,646</u>	<u>1,455,305</u>

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

Alquileres diferidos

El Fideicomiso ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$70,755 (2018: US\$111,413) originados 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\$138,826 (2018: US\$138,826) 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\$49,760 (2018: US\$44,809) corresponde principalmente a la prima de seguros pagada pendiente de amortizar.

7. Acumulaciones y otros por pagar

	2019	2018
Honorarios profesionales	33,319	33,595
Retenciones por pagar	28,141	24,732
Seguros por pagar	19,930	-
Otras	8,972	10,939
	<u>90,362</u>	<u>69,266</u>

8. Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes

El 3 de marzo de 2016 se firmó un contrato entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, mediante el cual el Fideicomitente 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 de US\$16,300,000, de las cuales al 31 de diciembre de 2019 se había colocado en el mercado de valores la totalidad de la emisión, es decir, 16,300 valores de participación con un valor nominal de US\$1,000 cada uno, respaldadas con las propiedades aportadas por el Fideicomitente y los flujos obtenidos del arrendamiento de esos bienes. El Fideicomitente mantiene 8,150 valores de participación en el patrimonio del Fideicomiso, ascendentes a US\$8,150,000.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

En cumplimiento con la política sobre pago del rendimiento generado por el Fideicomiso establecida en el prospecto de emisión del programa de oferta pública de valores de fideicomiso, durante el año terminado el 31 diciembre de 2019 el Fideicomiso distribuyó rendimientos en efectivo por US\$1,192,019 (2018: US\$1,289,330), a razón de un dividendo por cada valor de fideicomiso de US\$73.13 (2018: US\$79.10). Además de estos dividendos, el 28 de febrero de 2020 el Fideicomiso distribuyó US\$12.91 por cada valor de fideicomiso, para un valor total de US\$210,442 correspondiente a los rendimientos acumulados desde el 1 de noviembre de 2019 al 31 de enero de 2020, que no estaban reconocidos como pasivo al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019, el importe de ganancia neta atribuible a los Tenedores asciende a US\$1,342,489 (2018: US\$1,419,549), a razón de US\$82.36 (2018: US\$87.09) por cada valor de fideicomiso. Las ganancias diluidas por valor son las mismas que las ganancias básicas por valor. El dividendo pagado en 2018 por US\$1,470,008 incluye la distribución de rendimientos de 2018 por US\$1,289,330 y rendimientos distribuidos en 2017 que fueron pagados en 2018 por US\$180,678.

9. Otros gastos

	2019	2018
Honorario de administración (Nota 10)	120,000	120,000
Honorarios profesionales	82,137	58,777
Comisiones fiduciarias (Nota 10)	125,961	122,502
Seguros	54,777	50,188
Comisiones por servicios bursátiles	4,294	5,316
Otros	52,304	1,392
	<u>439,473</u>	<u>358,175</u>

10. Transacciones y saldos con relacionadas

	2019	2018
<u>Balances</u>		
Honorarios profesionales por pagar (i)	30,234	30,234
<u>Transacciones</u>		
Honorarios de administración (ii)	120,000	120,000
Comisiones fiduciarias (i)	125,961	122,502

(i) Corresponde a honorarios a título de comisión fiduciaria pagados a la Fiduciaria 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 del 11 de abril de 2016.

(ii) Corresponde a honorarios pagados al Fideicomitente 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 No. 02 – FP

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

11. 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:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo	264,940	264,940	302,036	302,036
Cuentas por cobrar	114,014	114,014	69,645	69,645
	<u>378,954</u>	<u>378,954</u>	<u>371,681</u>	<u>371,681</u>
<u>Pasivos financieros</u>				
Acumulaciones y otros por pagar	90,362	90,362	69,266	69,266
Depósitos recibidos de clientes	138,826	138,826	138,826	138,826
	<u>229,188</u>	<u>229,188</u>	<u>208,092</u>	<u>208,092</u>

Los activos y pasivos incluidos en la tabla anterior se contabilizan al costo amortizado, sus valores en libros son una aproximación razonable al valor razonable. El efectivo incluye depósitos en bancos, se negocia activamente, por lo que se consideran Nivel 1. Las cuentas por cobrar incluyen los montos contractuales para la liquidación de las transacciones, y las acumulaciones y otros por pagar y depósitos recibidos de clientes representan montos contractuales y obligaciones adeudadas por el Fideicomiso, por lo que se consideran Nivel 2.

12. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo con 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 con el tarifario ofrecido por ésta. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$3,862 (2018: US\$4,569) y se presenta como otros gastos en el estado del resultado integral.

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. El reglamento interno del Fideicomiso contempla el pago por concepto de mantenimiento de emisión de RD\$5,000 (US\$100) mensuales y por comisión de pago de dividendos de RD\$500 (US\$10) por cada millón pagado. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$432 (2018: US\$747) y se presenta como otros gastos en el estado del resultado integral.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

De acuerdo con la Circular R-CNMV-2018-10-MV, el Fideicomiso tiene la obligación del pago trimestral de la tarifa B por concepto de Mantenimiento y Supervisión de los participantes inscritos en el Registro del Mercado de Valores, acorde al Reglamento de Tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores. En esta circular se contempla un 0.03% sobre el promedio de los activos diarios del Fideicomiso, calculado anualmente y pagado trimestralmente. El gasto del año por este concepto ascendió a US\$3,806.

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17, 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\$14,103 (2018: US\$12,426) y se presenta como otros gastos en el estado del resultado integral.

13. Información por segmento

La Fiduciaria realiza la asignación de recursos en nombre del Fideicomiso. El Fideicomiso ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas.

La Fiduciaria es responsable por todo el portafolio del Fideicomiso y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fideicomiso es evaluado sobre una base total.

Las transacciones de inversión del Fideicomiso son diversificadas, con el objetivo de generar incremento significativo de capital a mediano plazo.

Los reportes internos provistos a la Fiduciaria sobre los activos, pasivos y desempeño del Fideicomiso son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las NIIF.

Durante el año no hubo cambios en el segmento.

El Fideicomiso está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fideicomiso provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio, principalmente, por el ingreso de arrendamientos de espacios comerciales y oficinas.

El Fideicomiso realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fideicomiso no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM.

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.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Valores en US\$)

15. Evento subsecuente

Posterior al 31 de diciembre de 2019, hubo un brote global de la enfermedad coronavirus “COVID-19”, que fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una epidemia de emergencia de salud pública de preocupación internacional el 30 de enero de 2020 y posteriormente debido a los niveles alarmantes de propagación y gravedad, esta enfermedad infecciosa fue declarada por la OMS como pandemia mundial el 11 de marzo de 2020.

Esta situación ha tenido un impacto significativo en la economía global, incluida República Dominicana, donde opera el Fideicomiso. La situación es compleja y las autoridades nacionales han establecido; protocolos sanitarios y restricciones de movilidad en relación con las operaciones comerciales y productivas del país con el objetivo de prevenir y reducir la tasa de propagación de nuevas infecciones, habiendo iniciado las Fases 1 y 2 de reapertura de la economía el 20 de mayo y 3 de junio de 2020, respectivamente. El brote de COVID-19 presenta riesgos cuyos impactos económicos y sociales se desconocen a la fecha.

El Fideicomiso continúa trabajando en revisiones de los pronósticos y planes de desarrollo a la luz de las condiciones actuales, por lo que no es posible estimar con exactitud el impacto financiero futuro en el mismo.