

**Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular**

**Administrado por Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A.**

**Procedimientos previamente acordados de representación común de los aportantes del fondo cerrado de inversión, aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Segunda Resolución de fecha 27 de septiembre de 2016 por US\$50,000,000, conforme a la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, derogada por la Ley 249-17, y la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (479-08) y sus modificaciones con la Ley 31-11**

**Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre 2018**

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Procedimientos previamente acordados  
Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2018

---

Contenido	Página
<i>Informe del representante común de los aportantes del fondo cerrado de inversión sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.....</i>	<i>1</i>
<i>Procedimientos previamente acordados.....</i>	<i>1</i>
a. La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.....	1
b. Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	2
c. El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	8
d. El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.....	9
e. El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	9
f. Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.....	9
g. Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.....	10
h. Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.....	10
i. La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	12
j. Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	12
k. Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	13
l. Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	13
m. Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	15
n. Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	15

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Procedimientos previamente acordados  
Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2018

---

Contenido	Página
o. Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).....	15
p. Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	15
q. Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	15
r. Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde.....	15
s. El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.....	16
t. Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión .....	16
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados.....	20
<b>ANEXO I.....</b>	<b>22</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO IV.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO V.....</b>	<b>26</b>

---



Tel: 809-472-1565  
Fax: 809-472-1925  
www.bdo.com.do

Av. José Ortega y Gasset No.46  
Esq. Tetelo Vargas, Ensanche Naco  
Edificio Profesional Ortega  
Santo Domingo, D. N.  
República Dominicana

***Informe del Representante Común de los Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados***

A los Aportantes de:

**Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular**

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., quien funge como Administradora de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular por valor autorizado de US\$50,000,000, mediante contrato de Representante Común de Aportantes de Fondo de Inversión Cerrado firmado en fecha 27 de septiembre de 2016, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, derogada por la Ley No. 249-17, Ley de Sociedades 31-11 y las Resoluciones, Circulares y Normas Generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores en su resolución R-CNV-2016-14-MV. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., debidamente registrada en la SIMV, como Administradora de Fondos de Inversión bajo el registro No. SIVAF-007 y cuyo Fondo de Inversión está inscrito bajo el registro número SIVFIC-017, según la Segunda Resolución de fecha 27 de septiembre de 2016 emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante Común de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (No. 19-00), derogada por la Ley No. 249-17, la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 479-08 y sus modificaciones en la Ley 31-11, y las Resoluciones, Circulares y Normas Generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNV); donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

***Procedimientos previamente acordados***

Los procedimientos acordados fueron realizados únicamente para ayudar a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden a la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., como Administradora del Fondo cuyos aportantes representamos, y que se resumen como sigue:

***a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta***

Verificamos que la colocación realizada por el Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular por valor de US\$50,000,000; fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., mediante Acta de Reunión Ordinaria del Comité de Inversiones celebrada el 22 de abril de 2016. Además dicha emisión contó con la aprobación del Programa de Emisiones y el fondo por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), mediante la Segunda Resolución emitida en fecha 27 de septiembre de 2016.

Verificamos los macrotítulos emitidos que avalan la emisión, los mismos se encuentran en custodia de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., conforme a los acuerdos especificados en el Contrato de Servicios para el Registro y Administración de Valores firmado en fecha 28 de agosto de 2017, representado por su Director General el Sr. Freddy Rossi Soñe, cuyos datos se correspondieron con las informaciones presentadas por la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Cuotas de Participación de dicho fondo.

El programa cuenta con un valor total aprobado de US\$50,000,000; el cual será colocado en programas de emisiones múltiples, tal como se detalla a continuación:

Identificación de la Emisión	Cantidad de cuotas de participación	Valor nominal de la cuota por emisión	Fecha de emisión	Precio de colocación primaria	Monto nominal por emisión
Emisión única	10,000	US\$1,000	9 de octubre de 2017	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días subsiguientes será el valor de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción.	US\$10,000,000
Tramo II de la Emisión única	3,742	US\$1,000	15 de diciembre de 2017	El valor de la cuota corresponderá al valor cuota del cierre operativo del día anterior a la fecha de transacción (T)	US\$3,742,000
Tramo III de la Emisión única	36,258	US\$1,000	A determinarse en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado de cada emisión.	El valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	US\$36,258,000
<b>Cantidad total de cuotas de participación</b>	<b>50,000</b>			<b>Monto total del Programa de Emisiones</b>	<b>US\$50,000,000</b>

Verificamos que al 31 de diciembre de 2018 en el Fondo de Inversión se recibieron en efectivo las cuotas emitidas por un valor de US\$13,742,000 más primas pagadas por los aportantes de US\$5,018 para un total de US\$13,747,018, correspondiente a la emisión única y al tramo II de la emisión única del programa de emisiones, los cuales fueron depositados en la cuenta corriente número 804473494 del Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular. Del total de cuotas a emitirse dispone de un balance pendiente de RD\$36,258,000

El excedente por valor de los US\$5,018 corresponde a la apreciación que tuvieron las cuotas de participación a partir de las operaciones realizadas con los recursos recibidos de la emisión única y ampliación de la misma.

El valor pendiente de la cuota de la primera emisión que no ha sido colocado a la fecha de este informe, será colocado junto a un nuevo programa de emisión a emitirse en fechas futuras.

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación**

Verificamos las tasaciones de los inmuebles adquiridos por el Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, y comparamos los valores presentados en las mismas de menor valor con los montos registrados en la contabilidad del Fondo, las cuales se detallan a continuación:

1. Inmueble ubicado en la Av. Sarasota esquina calle Los Arrayanes, Plaza Comercial Bella Vista Mall, Locales Nos. 41-AA y 42-AA, primer nivel, Sector Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Bella Vista Mall:</b> Locales comerciales Nos. 41-AA y 42-AA, primer nivel, con una área de 48 mts <sup>2</sup> y 260 mts <sup>2</sup> , respectivamente. Matrícula No. 0100319706 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,278,078	US\$1,278,078	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
10/10/2018	Tasador	63,840,000	49.95	1,278,078

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

2. Inmueble ubicado en la calle Antonio Maceo, No. 1 esquina Av. Independencia, Sector La Feria, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación(*)	Fecha de adquisición
<b>La Feria:</b> Edificio comercial con una área de 800 mts <sup>2</sup> . Matrícula No. 0100319709 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,074,074	US\$1,074,074	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
9/10/2018	Tasador	53,650,000	49.95	1,074,074

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

3. Inmueble ubicado en la calle El Sol esquina calle Mella, Centro Santiago, Provincia Santiago, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>El Sol:</b> Edificio comercial, con una área de 783.77 mts <sup>2</sup> . Matrícula No. 0200168270 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,152,953	US\$1,152,953	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
10/10/2018	Tasador	57,590,000	49.95	1,152,953

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

4. Inmueble ubicado en la Av. Bolívar No. 315, Sector Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Gazcue:</b> Local Comercial, con una área de 1,215.92 mts <sup>2</sup> y estacionamiento con una área de 395.08 mts <sup>2</sup> . Matrículas Nos.0100319710 y 0100319708 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,401,727	US\$1,401,727	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
9/10/2018	Tasador	70,016,256	49.95	1,401,727

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

5. Inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa esquina calle Dolores Tejeda, Provincia de La Romana, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Romana I:</b> Edificio comercial, con un área de 3,085.36 mts <sup>2</sup> . Matrícula No. 2100018072 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,395,395	US\$1,395,395	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
12/10/2018	Tasador	69,700,000	49.95	1,395,395

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

6. Inmueble ubicado en la Av. San Vicente de Paúl No. 132, esquina calle Activo 20-30, Ensanche Alma Rosa II, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>San Vicente II:</b> Local comercial, con un área de 2,825 mts <sup>2</sup> . Matrícula Nos. 3000078560 y 0100156051 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$1,441,441	US\$1,441,441	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
19/10/2018	Tasador	72,000,000	49.95	1,441,441

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.



7. Inmueble ubicado en la Av. Duarte, esq. calle 19 de marzo, Centro Azua, Provincia de Compostela, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Azua:</b> Edificio comercial, con un área de 856.56 mts <sup>2</sup> . Títulos Nos. 0500022411 y 11162 a nombre del Banco Popular Dominicano, C. por A. Banco Múltiple.	US\$634,635	US\$634,635	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
19/10/2018	Tasador	31,700,000	49.95	634,635

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

8. Inmueble ubicado en la Av. Máximo Gómez esq. calle Aníbal de Espinosa, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación 2 (*)	Fecha de adquisición
<b>Máximo Gómez:</b> Edificio comercial, con un área de 940 mts <sup>2</sup> . Matrícula No. 0100264892 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$650,651	US\$650,651	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
10/10/2018	Tasador	32,500,000	49.95	650,651

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

9. Inmueble ubicado en la calle Eusebio Manzueta (antigua Peña Batle) No. 126, Sector Villa Consuelos, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Villa Consuelo:</b> Edificio comercial, con un área de 250 mts <sup>2</sup> . Título No. 86-5325 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$342,342	US\$342,342	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
11/10/2018	Tasador	17,100,000	49.95	342,342

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

10. Inmueble ubicado en la Av. Tiradentes esquina calle Fantino Falco y Presidente González, Condominio Comercial Naco 2, local 5-A, Ensache Naco, Santo Domingo, República Dominicana:

Descripción del inmueble	Valor registrado en los libros contables	Valor de tasación (*)	Fecha de adquisición
<b>Galerías de Naco:</b> Local comercial, con un área de 494.47 mts <sup>2</sup> . Título No. 72-4728 a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.	US\$692,693	US\$692,693	19/12/2017

- (\*) El balance presentado en el informe del tasador fue convertido a pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos conforme a la tasa especificada en dicho informe del día en que fue realizado el mismo, los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Fecha</u>	<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
19/10/2018	Tasador	34,600,000	49.95	692,693

- (\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben ser tasados por lo menos una vez al año.

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, no se realizaron nuevas adquisiciones de inmuebles, esto fue validado mediante pruebas analíticas, así como mediante comunicación recibida del la Administradora del Fondo de fecha 24 de enero de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, permanece en proceso de traspaso a nombre del Fondo la sucursal de Azua, los demás inmuebles donde funcionan sucursales del Banco (La Feria, La Romana, San Vicente, Moca, Bella Vista, Naco, Máximo Gómez, Villa Consuelo, Santiago (El Sol) y Gazcue), ya completaron el proceso de traspaso a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

También adoptamos medidas de comprobación en base al Artículo 140 de la Resolución R-CNV-2014-22, modificada por la Resolución R-CNV-2017-11-MV, tomando en consideración los siguientes aspectos:

- 1) *Verificar que se realizó una (1) tasación por cada inmueble que se encuentre en el portafolio del Fondo al menos una (1) vez al año, lo mas cercano posible a la fecha de cierre anual del Fondo:*

**Comentario:** ningún hallazgo.

- 2) *Revisar los sustentos de tasación, los cuales deben estar amparados por profesionales o firmas inscritos en el ITADO, CODIA o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIMV y de acuerdo a los requisitos, forma y oportunidades que señale el Reglamento Interno del fondo:*

**Comentario:** ningún hallazgo. La tasación fue realizada por Tasaciones Exactas, S. R. L., registro No. 249 del Itado.

- 3) *Corroborar la independencia de los tasadores designados con Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular ni con ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del Fondo:*

**Comentario:** recibimos la confirmación del tasador en fecha 28 de enero de 2019, validando las informaciones sobre las tasaciones de los bienes inmuebles presentados en este informe. Ningún hallazgo a revelar.

- 4) *Revisar de que el valor registrado en los libros contables sea el menor de las valoraciones consignadas conforme a la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 con respecto a inversiones inmobiliarias. En caso de que el inmueble se haya adquirido por un valor menor al de las tasaciones, debe estar registrada al precio de dicha compra. Adicionalmente, el valor de la compra no debe ser mayor al precio fijado en las valoraciones que se adopten más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrados por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de la compra:*

**Comentario:** ningún hallazgo. Durante el período correspondiente a octubre a diciembre de 2018, no fueron adquiridos bienes inmuebles por parte del Fondo, por lo que fue realizada la valoración de los bienes que se encuentran en el portafolio del Fondo, conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del mismo.

- 5) *Obtener el documento de remisión enviado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., a la SIMV en relación a la compra de los inmuebles, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles posteriores a dicha compra:*

**Comentario:** ningún hallazgo. Durante el período correspondiente octubre a diciembre de 2018, no fueron adquiridos bienes inmuebles por parte del Fondo.

**Nota:** de acuerdo al Reglamento Interno del fondo, los inmuebles se tasarán por lo menos una (1) vez al año, en fecha lo más cercana al cierre anual del Fondo; y se realizará una tasación realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos debidamente inscritos en los gremios oficialmente reconocidos por la SIMV.

- c) *El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora*

Según comunicación recibida de la Administradora del Fondo en fecha 25 de enero de 2019 del ejecutivo de control interno, y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., ha mantenido un estricto apego al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de los Fondos administrados. Durante el trimestre octubre a diciembre de 2018, conforme a los datos facilitados a nosotros por parte de la Administradora del Fondo no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Prospecto como en el Reglamento Interno.

**d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa**

En fecha 22 de enero de 2019, verificamos el cumplimiento del literal e) del Artículo 57 de la Resolución R-CNV-2017-11-MV que modifica la R-CNV-2014-22-MV, sobre las informaciones que la Entidad debe publicar en la página Web y las remisiones a la Superintendencia de Valores, notando que a la fecha indicada anteriormente, se encontraba disponible cada uno de los requerimientos en dicho Artículo.

**e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión**

Los puntos de mejoras establecidos en la Carta de Gerencia, al 31 de diciembre de 2017, por los Auditores Externos del fondo fueron los siguiente:

- **Mejorar el proceso de preparación de los Estados Financieros anuales.** La Administradora del fondo acogió la recomendación y elaboraron un modelo de estados financieros como guía para las próximas presentaciones.
- **Implementar un control sobre todos los contratos.** La Administradora del fondo acogió la recomendación indicando que implementará un reporte de Excel con el control de todos los contratos firmados y vigentes para mitigar el riesgo de incumplimiento contractuales, errores de contabilización y/o toma de decisiones no adecuadas. Dicha medida se implementó en abril 2018.
- **Implementar un detalle de saldos en moneda extranjera.** La Administradora del fondo mantiene un auxiliar de las provisiones en una moneda diferente a su moneda funcional. La Administradora del fondo acogió la recomendación indicando que implementará incluir auxiliares para el resto de las cuentas en moneda diferente a la moneda funcional.
- **Mejorar el registro de las cuentas por cobrar.** La Administradora del fondo mantiene una cuenta por cobrar retención del 0.15% por cobrar a instituciones financieras, los auditores indicaron reconocer este rubro como un gasto del período. La Administradora del Fondo indicó que dada la exención de este impuesto a los fondos de inversión establecidas en la Ley No. 189-11 y que al 29 de diciembre 2017 el Ministerio de Hacienda había recibido la solicitud de la exoneración y la había remitido a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) para su aplicación, la Administradora del Fondo tiene suficiente soporte para considerar este impuesto como recuperable. Durante el 2018, fue realizada la solicitud a la DGII para dicho reembolso y la misma fue denegada. La Administradora del Fondo aún está verificando opciones para que el Fondo de Inversión reciba el reembolso.
- **Fortalecer el registro de los costos capitalizables sobre las propiedades de inversión.** La Administradora del fondo capitalizó los honorarios de los tasadores como parte del costo de las propiedades de inversión por US\$7,599, lo cual no aplica. La Administradora del Fondo indicó que estos costos se capitalizaron como parte de los costos transaccionales que pueden ser capitalizados en el reconocimiento inicial según la NIC 40, sin embargo, acogieron la observación procediendo a revisar, concluyendo la corrección posterior registrando dicho monto al gasto.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado**

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 25 de enero de 2019, la Administradora no recibió reclamos ni consultas por servicios por parte de los aportantes.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes**

Recibimos de parte de la compañía de seguros y de parte de la Administradora, la póliza de seguro de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del Fondo, esta póliza es cubierta por el arrendatario, la cual es una póliza Blanket que cubre todas las propiedades del asegurado. Debido a que en la póliza se presenta el monto asegurado de todos los activos del arrendatario, no nos fue posible identificar los montos asegurados de los activos del Fondo que aplican para los fines.

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno**

Verificamos en el Prospecto el Programa de emisiones de cuotas de participación en el Fondo de Inversión Cerrado ascendente a US\$50,000,000; de los cuales se han emitido y colocados US\$13,742,000. El total de estos recursos fueron utilizados para crear el portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la compra de bienes inmuebles.

Mediante pruebas analíticas realizadas a la estructura financiera del Fondo y el Portafolio de inversiones, notamos que los recursos recibidos a la fecha del informe ascendentes a US\$13,742,000, más primas pagadas por los aportantes de US\$5,018, corresponden a la primera emisión y a la ampliación de la primera emisión, los cuales fueron utilizados para la compra de diez (10) sucursales del Banco Popular Dominicano, S. A. Banco Múltiple, para ser arrendadas posteriormente a dicha Entidad. Los cuales fueron contabilizados dentro del portafolio del Fondo de Inversión Cerrado para conservar el capital de los activos del Fondo y generar rendimientos para sus aportantes.

Al 31 de diciembre de 2018, las erogaciones relacionadas por las compras de los inmuebles y el portafolio de inversiones realizadas en propiedades inmobiliarias del Fondo, son las siguientes:

Inversión	Descripción	Monto US\$
Bella Vista Mall	Inmueble ubicado en la Av. Sarasota esquina calle Los Arrayanes, Plaza Comercial Bella Vista Mall, Locales Nos. 41-AA y 42-AA, primer nivel, Sector Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,278,078
La Feria	Inmueble ubicado en la calle Antonio Maceo, No. 1 esquina Av. Independencia, Sector La Feria, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,074,074
El Sol	Inmueble ubicado en la calle El Sol esquina calle Mella, Centro Santiago, Provincia Santiago, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,152,953
Gazcue	Inmueble ubicado en la Av. Bolívar No. 315, Sector Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,401,727
Romana I	Inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa esquina calle Dolores Tejeda, Provincia de La Romana, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,395,395
San Vicente II	Inmueble ubicado en la Av. San Vicente de Paúl No. 132, esquina calle Activo 20-30, Ensanche Alma Rosa II, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,441,441

Azua	Inmueble ubicado en la Av. Duarte, esq. calle 19 de marzo, Centro Azua, Provincia de Compostela, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	634,635
Máximo Gómez	Inmueble ubicado en la Av. Máximo Gómez esq. calle Aníbal de Espinosa, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	650,651
Villa Consuelo	Inmueble ubicado en la calle Eusebio Manzueta (antigua Peña Batle) No. 126, Sector Villa Consuelos, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	342,342
Galerías de Naco	Inmueble ubicado en la Av. Tiradentes esquina calle Fantino Falco y Presidente González, Condominio Comercial Naco 2, local 5-A, Ensache Naco, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	692,693
<b>Total</b>		<b>US\$10,063,989</b>

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, no se han realizado nuevas adquisiciones de inmuebles, esto fue validado mediante pruebas analíticas así como mediante comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 24 de enero de 2019.

Tal y como establece el Prospecto de Emisión, los rendimientos del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular se realizarán en pagos trimestrales. La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. (AFI Popular, S. A.), procederá a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, es decir, que el monto de beneficios a distribuir puede ir de cero a cien por ciento (0% - 100%) de los beneficios del Fondo acumulados netos de gastos y comisiones generados por el portafolio al corte del último día de cada trimestre. La fecha de pago será dentro de los próximos diez (10) días calendario después de la fecha de corte. La distribución de los beneficios es aprobada por el Comité de Inversiones.

***Distribución de beneficios acumulados netos del Fondo:***

En la Segunda Resolución del Acta de Asamblea del Comité de Inversiones celebrada en fecha 31 de diciembre de 2018, los miembros del Comité de Inversiones aprobaron la distribución de dividendos correspondiente al periodo de octubre a diciembre de 2018, con fecha de corte 31 de diciembre de 2018, el dividendo equivale a US\$11.64 por cuota de participación, obtenido del resultado de dividir la tasa anualizada de 4.656% entre 4 trimestres por RD\$1,000 que representa el valor nominal de la cuota.

Los dividendos pagados equivalen a la suma de once dolares estadounidenses con 64/100 (US\$11.64) por cada cuota de participación, obtenida de la operación matemática de dividir los dividendos pagados entre las US\$1,000 cuotas de la primera Emisión, el detalle del cálculo realizado es el siguiente:

1	2	3=(2/4 trimestres)x1,000	4=1*3
<b>Cuotas colocadas</b>	<b>Tasa anualizada</b>	<b>Valor de participación de la cuota</b>	<b>Dividendo pagados</b>
13,742	4.656 %	11.64	US\$159,957

**Nota 1:** Para la determinación de los dividendos pagados fue tomada la tasa trimestral multiplicada por un valor nominal de cuotas de US\$1,000.00 y sobre la base de los primeros dos decimales multiplicado por las 13,742 cuotas de las emisiones vigentes.

Los dividendos con fecha de corte 31 de diciembre de 2018, fueron pagados a través de Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A. en fecha 10 de enero de 2019, el valor pagado representa un 21% de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones generados por el portafolio al corte del pago, cumpliendo de esta forma con las informaciones contenidas en el Prospecto de la Emisión. **Ver Anexo 2.**

El detalle de las inversiones en títulos y certificados financieros realizadas con parte de los recursos recibidos desde el origen del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2018 y que están vigentes al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Tipo de título	Compra de títulos	Valor US\$
Bonos Corporativos Empresas Privadas (*)		3,947,442.21
		<hr/>
Total neto invertido al 31 de diciembre de 2018 (Anexo 1)		3,947,442.21
		<hr/> <hr/>

(\*) Corresponde a bonos adquiridos en diferentes empresas privadas, los mismos poseen diferentes condiciones y tasas de rendimiento.

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión**

Conforme a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación, así como también en el Contrato de Emisión y en el Prospecto de Emisión y los documentos puestos a nuestro conocimiento; BDO Auditoría, S. R. L., verificó el cumplimiento de las responsabilidades asumidas por Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., administradora del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular por un valor aprobado de US\$50,000,000, colocados y emitidos US\$13,742,000 al 31 de diciembre de 2018, y recibidos en efectivo un valor de US\$13,747,018, que incluye primas pagadas por los aportantes de US\$5,018,

Verificamos que al 31 de diciembre de 2018, existe una diferencia de US\$116,576.00 entre los datos presentados en el listado del valor de la cuota del fondo suministrada a nosotros por la Administradora del Fondo por valor de US\$13,762,790 versus el listado de tenedores facilitados por CEVALDOM, por valor de US\$13,879,366; dicha diferencia según nos confirmó la Administradora del Fondo, obedece a que ser el 31 de diciembre laborable hasta medio día, CEVALDOM confirma en sus sistema las informaciones con fecha del siguiente día laborable, en este caso 2 de enero de 2018. Pudimos validar que esta información es razonable, en adición pudimos comprobar que las emisiones realizadas se encuentran vigentes y el total de las cuotas que lo conforman; cuyo patrimonio neto al 31 de diciembre de 2018, se presenta resumido de la siguiente manera:

Emisión	Fechas de emisión	Fecha de vencimiento	Monto recibido mas prima pagado al 31 de diciembre de 2018	Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2018	Rendimiento
Emisión única y Tramo II de la Emisión única	9 de octubre de 2017 y 15 de diciembre de 2017	9 de octubre de 2027	US\$13,747,018	US\$13,877,457	US\$130,439

**j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión**

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de la emisión, en el informe de calificación del mes de enero 2019, presentó un riesgo de crédito en BBBfa (N), a Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular. **Anexo 3.**

Tal como se presenta en el informe de calificación de riesgo de enero 2019, de Feller Rate:

- "La calificación BBBfa (N) responde a un fondo que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento, y que pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. Además, considera la buena generación de flujos de arrendamientos de los activos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos, en el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.
- Adicionalmente el sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones. La calificación "BBFa" para el riesgo de mercado responde a cuotas baja protección y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión".

**k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda**

De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo de Inversión, por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, el Fondo podrá acceder, a través de Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el diez por ciento (10%) de su portafolio de inversiones y por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas. Los valores y activos que forman parte del patrimonio del Fondo, no podrán en ningún caso, constituirse como garantía del indicado préstamo, salvo que ello resulte exigible para realizar operaciones de cobertura de moneda o tasa de interés.

Por otro lado, de acuerdo al párrafo del Artículo 125 (Límite de Endeudamiento) de la Norma No. R-CNV-2043-22-MV, los Fondos Cerrados podrán endeudarse con entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia de Bancos, por razones distintas a las establecidas en el párrafo precedente, cuando el endeudamiento forme parte de la estrategia y funcionamiento del Fondo. En ese sentido, Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, es un Fondo que puede apalancarse por hasta el cincuenta por ciento (50%) del patrimonio del fondo, siendo la moneda de endeudamiento Dólares Estadounidenses.

Al momento de negociar las condiciones de tasa para el endeudamiento, la tasa de interés que pagará el Fondo por el préstamo, en ningún caso podrá ser mayor que la tasa de interés activa promedio ponderada en dólares publicada por el Banco Central de la República Dominicana correspondiente a la fecha de la negociación.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán, en ningún caso, constituirse en garantías del préstamo previsto, salvo que ello resulte exigible para realizar operaciones de cobertura de miedo o tasa de interés.

Para el trimestre octubre a diciembre de 2018, el Fondo no incurrió en financiamientos con entidades de intermediación financiera, ni de otro medio externo.

**l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa**

Verificamos el cumplimiento de parte del Fondo, referente al envío de las comunicaciones relacionadas a Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular enviadas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), y otras entidades o personas que guardan relación con el Fondo, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento de la Administradora en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a dicha Entidad u otros.



Un detalle de las comunicaciones enviadas por la Administradora relacionada al Fondo, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Conforme al calendario de la SIMV</u>	<u>Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV</u>	<u>Observación</u>
Estado de situación financiera, Estado de Resultados presentado de forma acumulada y comparativa con el mismo período del año anterior, balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final) y la composición de la cartera de inversiones. Correspondiente al período de octubre 2018	Mensual	15 de noviembre de 2018	15 de noviembre de 2018	Ninguna
Estado de situación financiera, Estado de Resultados presentado de forma acumulada y comparativa con el mismo período del año anterior, balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final) y la composición de la cartera de inversiones. Correspondiente al período de noviembre 2018	Mensual	14 de diciembre de 2018	14 de diciembre de 2018	Ninguna
Estado de situación financiera, Estado de Resultados presentado de forma acumulada y comparativa con el mismo período del año anterior, balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final) y la composición de la cartera de inversiones. Correspondiente al período de diciembre 2018	Mensual	15 de enero de 2019	15 de enero de 2019	Ninguna
Balance general, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de cambios en el patrimonio intermedio (octubre a diciembre 2018), comparativos con el trimestre anterior.	Trimestral	31 de enero de 2019	31 de enero de 2019	Ninguna
Informe de revisión de la calificación de riesgo de la emisión - Feller Rate, S. R. L., (octubre a diciembre 2018)	Trimestral	23 de enero de 2019	23 de enero de 2019	Ninguna
Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión; (octubre a diciembre 2018)	Trimestral	31 de enero de 2019	31 de enero de 2019	Ninguna

En el detalle anterior de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no están consideradas las remisiones de informaciones de la Administradora de Fondos de Inversión como tal, ni las remisiones diarias que debe remitir el Fondo.

Corroboramos mediante revisión de las informaciones contenidas en la página Web de la SIMV, que ni el Fondo ni la Administradora poseen multas o amonestaciones que afecten la emisión.

**m) *Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora***

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento por la Administradora del Fondo y los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también la comunicación recibida de fecha 25 de enero de 2019, no existieron situaciones o eventos detectados que pudieran implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad.

**n) *Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión***

Durante el trimestre de octubre de diciembre de 2018, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento y los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también la comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 25 de enero de 2019, no se presentaron irregularidades o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora.

**o) *Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)***

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y de acuerdo a la comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 22 de enero de 2019, enviada por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado no existieron situaciones a revelar que pudieran entorpecer el funcionamiento normal del Fondo.

**p) *Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión***

Obtuvimos información de los asesores legales externos de la Administradora de Fondos de Inversión y del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliaria, en la misma se verifican que no existen asuntos legales pendientes relacionados con las actividades propias de la Emisión según comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 8 de enero de 2019.

**q) *Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo***

Durante el trimestre octubre de diciembre 2018, conforme a las comunicaciones expresadas en el literal l), no se realizaron modificaciones al Contrato de Emisión.

**r) *Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde***

Mediante comunicación recibida por nosotros de parte de la Administradora del fondo de fecha 22 de enero de 2019, observamos que, durante el trimestre de octubre a diciembre 2018, la Entidad presentó cambios en la estructura administrativa, con relación a la Administradora en fecha 23 de noviembre de 2018, notificó a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general como hecho relevante la renuncia de la Sra. Milba Carolina Agramonte Soto, quien desempeñaba las funciones de Trader Junior de AFI Popular hasta el jueves 29 de noviembre del 2018, y cuya posición se encuentra vacante a la fecha de este informe según comunicación recibida de la Administradora del Fondo en fecha 4 de febrero de 2019. Así como también se designó con efectividad al primero (1) de octubre de 2018 al Sr. César Enriquez Alvarez Chávez como Oficial de Cumplimiento de la Entidad.

El Comité de Inversiones, así como la estructura administrativa del Fondo como tal no presentaron cambios durante el trimestre.

- s) *El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión*

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento por parte de la Administradora del Fondo y de acuerdo a los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también a la comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 25 de enero de 2019, observamos el cumplimiento de la Sociedad Administradora, miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la misma, las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión, por lo que no existen situaciones a revelar en el presente informe.

- t) *Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión*

#### **Nivel de Liquidez:**

Tal como se establece en el Prospecto de Colocación del Fondo, en la Sección 2 sobre: Política de Inversión y Endeudamiento del Fondo: El fondo podrá mantener un límite mínimo de 0.10% y un límite máximo de reservas líquidas de hasta un veinte (20%) por ciento de los activos del Fondo. El Fondo tratará de mantener en todo momento una razón de liquidez equivalente a uno (1), es decir, que sus activos líquidos deben cubrir sus pasivos a corto plazo, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes como dividendos acordados distribuir y que aún no hayan sido pagados. Este límite podría excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis (6) meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión. Ver **Anexo 4**.

#### **Liquidación anticipada:**

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, según las informaciones financieras suministradas por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, pudimos observar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de las cuotas de participación por un valor aprobado de US\$50,000,000; emitidos y colocados US\$13,742,000. Ver **Anexo 5**.

#### **Pagos realizados:**

Según informaciones contenidas en el Prospecto de Emisión, los rendimientos de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular se realizarán mediante pagos trimestrales. AFI Popular procederá a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, es decir que el monto de beneficios a distribuir puede ir de cero a cien por ciento (0% - 100%) de los beneficios del Fondo acumulados netos de gastos y comisiones generados por el portafolio al corte del último día calendario de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La fecha de pago será dentro de los próximos diez (10) días calendario después de la fecha de corte. La distribución de los beneficios debe ser aprobada por el Comité de Inversiones.

Durante el trimestre octubre a diciembre de 2018, fueron distribuidos beneficios correspondientes al trimestre con corte al 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron pagados el día 10 de enero de 2019. Esto se estableció en la Segunda Resolución del Acta de Asamblea del Comité de Inversiones celebrada en fecha 31 de diciembre de 2018, los miembros del Comité de Inversiones aprobaron la distribución de dividendos correspondiente al período de octubre a diciembre de 2018, con fecha de corte 31 de diciembre de 2018, el dividendo equivale a US\$11.64 por cuota de participación, correspondiente al interés anualizado de un 4.66% calculado en base al valor cuota RD\$1,000.

#### **Enajenación de acciones a la Administradora:**

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, no se han producido enajenación de las acciones de la Administradora del Fondo de Inversión, este hecho fue confirmado mediante comunicación recibida de la Administración del Fondo de fecha 22 de enero de 2019.

El detalle de la composición accionaria y la participación porcentual de la Administradora del Fondo de Inversiones, se muestra a continuación:

<u>Accionista</u>	<u>Participación accionaria</u>	<u>% de participación</u>
Grupo Popular, S. A.	3,599,999	99.9999583%
Manuel E. Jiménez	1	0.00004167%
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,600,000</b>	<b>100%</b>
	<hr/>	<hr/>

#### Actas de reuniones y asambleas celebradas

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2018, se realizaron las siguientes actas de reunión del Comité de Inversión:

#### Actas del Comité de Inversiones

- El acta de Comité de Inversiones No. CI-NP-09-2018-FRP correspondiente a la fecha 31 de octubre de 2018, donde ratifica el acta de la sesión ordinaria anterior de fecha 28 de septiembre de 2018 No. CI-NP-08-2018-FPR, se aprueba el pago de Dividendos correspondiente al período octubre 2018 del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Recurrente Popular con fecha de corte al 31 de octubre de 2018, dar por conocido la situación actual del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular.
- El acta de Comité de Inversiones No. CI-NP-10-2018-FPR correspondiente a la fecha 30 de noviembre de 2018, donde ratifica el acta de la sesión ordinaria anterior de fecha 31 de octubre de 2018 No. CI-NP-09-2018-FPR, se aprueba el pago de Dividendos correspondiente al período noviembre 2018 del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, con fecha de corte al 30 de noviembre de 2018, y dar por conocida la situación actual de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular.
- El acta de Comité de Inversiones No. CI-NP-11-2018-FPR correspondiente a la fecha 31 de diciembre de 2018, donde ratifica el acta de la sesión ordinaria anterior de fecha 30 de noviembre de 2018 No. CI-NP-10-2018-FPR, se aprueba el pago de Dividendos correspondiente al período diciembre 2018 del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, con fecha de corte al 31 de diciembre de 2018, y dar por conocida la situación actual del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular.
- El acta de Comité de Inversiones No. CI-NP-04-2018-FI correspondiente a la fecha 31 de diciembre de 2018, donde ratifica el acta de la sesión ordinaria anterior de fecha 28 de septiembre de 2018 No. CI-NP-03-2018-FI, se aprueba la distribución de Dividendos correspondientes al trimestre octubre-diciembre 2018 del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, y dar por conocido la situación actual del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

#### Actas del Consejo de Administración

- El acta del Consejo de Administración No. AFI-CA-10-2018-NP ordinaria correspondiente a la fecha 10 de octubre de 2018 donde se conoce y aprueba la Declaración Mensual de Solvencia y Adecuación del Patrimonio Neto Mínimo Requerido y del Índice de Adecuación de Patrimonio como Cobertura al Riesgo de Gestión de los Fondos de Inversión (IAP) gestionados por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, correspondiente al mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), elaborada de conformidad con la Circular C-SIV-2015-07-MV, de fecha veinte (20) de julio de dos mil quince (2015), para ser remitida a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, a más tardar el doce (12) de octubre de dos mil dieciocho (2018).

- El acta del Consejo de Administración No. AFI-CA-11-2018-NP ordinaria correspondiente a la fecha 12 de noviembre de 2018 donde se conoce y aprueba la Declaración Mensual de Solvencia y Adecuación del Patrimonio Neto Mínimo Requerido y del Índice de Adecuación de Patrimonio como Cobertura al Riesgo de Gestión de los Fondos de Inversión (IAP) gestionados por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, correspondiente al mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018), elaborada de conformidad con la Circular C-SIV-2015-07-MV, de fecha veinte (20) de julio de dos mil dieciocho (2018), para ser remitida a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, a más tardar el quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
- El acta del Consejo de Administración No. AFI-CA-12-2018-NP ordinaria correspondiente a la fecha 11 de diciembre de 2018 donde se conoce y aprueba la Declaración Mensual de Solvencia y Adecuación del Patrimonio Neto Mínimo Requerido y del Índice de Adecuación de Patrimonio como Cobertura al Riesgo de Gestión de los Fondos de Inversión (IAP) gestionados por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, correspondiente al mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), elaborada de conformidad con la Circular C-SIV-2015-07-MV, de fecha veinte (20) de julio de dos mil quince (2015), para ser remitida a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, a más tardar el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).
- El acta del Consejo de Administración No. CA-04-2018 Ordinaria correspondiente a la fecha 12 de diciembre de 2018 donde se ratifica las actas de las reuniones de los comités de la Sociedad:

Comité de Cumplimiento: CC-06-2018, de fecha 30 de octubre de 2018 y CC-07-2018, de fecha 29 de noviembre de 2018.

Comité de Riesgos: CR-08-2018 NP Ordinaria No Presencial, de fecha 28 de septiembre de 2018, CR-09-2018 NP Ordinaria No Presencial, de fecha 26 de octubre de 2018 y CR-10-2018 NP Ordinaria No Presencial de fecha 28 de noviembre de 2018.

Comité de Inversiones: Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular: CI-NP-08-2018-FPR de fecha 28 de septiembre de 2018 y CI-NP-09-2018-FPR de fecha 31 de octubre de 2018. Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular: CI-NP-03-2018-FI de fecha 28 de septiembre de 2018.

Da por conocida y aprueba la creación de lineamientos de control interno de AFI Popular, metodología de autoevaluación del sistema de control interno de AFI Popular, política administración de Fondos de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria y política firmas autorizadas para entradas contables de AFI Popular. Da por conocido y aprueba el “Programa Anual de Control Interno correspondiente al año 2019”, el cual contiene los lineamientos mediante los cuales la sociedad administradora podrá prevenir y detectar violaciones e inobservancias a la normativa interna de la institución, así como a las leyes y disposiciones vigentes aplicables; da por conocido y aprueba el Plan de Capacitación de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo correspondiente al año 2019; así como el cambio del oficial Responsable FATCA, como consecuencia de la designación del nuevo Oficial de Cumplimiento de AFI Popular, S. A.; da por conocida y aprueba la actualización realizada al “Plan Alternativo de Trabajo de AFI Popular (PAT)”, el cual tiene como objetivo establecer las actividades requeridas para lograr remitir y publicar los Reportes e información regulatoria en caso de una interrupción; dar por conocido y aprueba, los Estados Financieros no auditados de la Sociedad al treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y da por conocido y aprueba, el Presupuesto de la Sociedad correspondiente al año dos mil diecinueve (2019).

### **Otros procedimientos**

Además de los procedimientos expresados en los párrafos anteriores, conforme a las condiciones establecidas en el Prospecto de Emisión, realizamos los siguientes procedimientos:

- Solicitamos a Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., la carta de representación correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2018, documento que resume de manera general las condiciones surgidas durante nuestro proceso de revisión, relacionados con la integridad de las transacciones revisadas y otros asuntos.
- Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. nos suministró la comunicación que fue enviada por CEVALDOM, en la misma pudimos confirmar los valores de la emisión vigente, cuyos datos validamos con los montos registrados en la contabilidad del Fondo.
- En fecha 8 de octubre de 2018, recibimos una comunicación de la Administradora informando sobre la no ocurrencia después del 31 de diciembre de 2018 y a la fecha de nuestro informe, de hechos posteriores importantes relacionados con el Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular excepto por lo mencionado a continuación:

**Hechos posteriores:**

- En fecha 10 de enero de 2019, fue realizado el pago de dividendos del fondo, correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2018, de acuerdo a lo aprobado por el Comité de Inversiones mediante la Segunda Resolución adoptada en la reunión celebrada en fecha 31 de diciembre de 2018.
- Durante el periodo octubre a diciembre de 2018, verificamos que las pólizas de seguro tienen un vencimiento al 31 de diciembre de 2018, las mismas fueron renovadas a su vencimiento lo que pudimos validar de acuerdo a la certificación de expedida por la aseguradora en fecha 31 de enero de 2019.

*Hallazgos a los procedimientos previamente acordados*

Ninguna situación a mencionar relacionada con los puntos incluidos dentro de los procedimientos de la letra a), hasta la t) excepto por:

- Recibimos de parte de la compañía de seguros y de parte de la Administradora, la póliza de seguro de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del Fondo, esta póliza es cubierta por el arrendatario, tal como lo establece en los contratos de arrendamientos aprobados por ambas partes, la cual es una póliza Blanket que cubre todas las propiedades del asegurado. Debido a que la poliza presenta el monto asegurado de todos los activos del arrendatario, no nos fue posible identificar los montos específicamente adquiridos para cubrir los riesgos de los activos del Fondo que apliquen para los fines.

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los aportantes de conservar o vender las cuotas de participación de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular producto de la emisión realizada; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de octubre a diciembre de 2018.

No fuimos contratados para ejecutar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expresamos tal opinión. Si hubiéramos sido contratados para ejecutar procedimientos adicionales a los procedimientos acordados, otros asuntos que pudiesen haber llamado nuestra atención y estos hubiesen sido reportados a ustedes.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoria, S. R. L., como Representante Común de los Aportantes de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, por valor aprobado de US\$50,000,000; colocados y emitidos US\$13,742,000 al 31 de diciembre de 2018, actualizadas a su valor del patrimonio del cierre operativo del día anterior por valor de US\$13,877,457 conforme a los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17 que deroga la Ley No. 19-00 y Ley de Sociedades 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11, informe sobre los resultados obtenidos durante el desarrollo de nuestra revisión, conforme a los objetivos que nos fueron asignados a nuestra función, por lo que no debe distribuirse con ningún propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidad sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

BDO

7 de febrero de 2019  
Distrito Nacional, República Dominicana



# ANEXOS



## Conciliación aportes recibidos

	Desde el inicio del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2018 US\$
Efectivo recibido de la emisión	13,747,018.00
<b><u>Ingresos que incurre entrada de Efectivo:</u></b>	
Cobro de cupones	209,155.15
Cobro de alquileres	892,575.70
Cancelacion de CDs	20,603,028.24
Intereses por Cuentas Corrientes	462.94
Depósitos de alquiler	116,372.30
Cobro comisión 0.15%	17,368
Transferencias entre cuentas	156,034.23
	<hr/>
Sub-total	35,742,014.56
	<hr/>
<b><u>Desembolsos que incurre salida de Efectivo:</u></b>	
Adquisición de inmuebles	9,982,364.00
Apertura de certificado financiero	20,790,000.00
Títulos comprados	3,947,442.21
Comisión Administradora - Gastos	142,670.20
Comisión CEVALDOM	3,392.18
Tasaciones	10,878.14
Honorarios	45,426.17
Asesoría legal	1,519.47
Cargos por Servicios Bancarios	4,939.91
Retención del 1% por ciento	21.01
Comisión 0.5%	2,668.80
Bolsa de Valores	10,833.14
Ajuste por diferencial cambiario	1,926.16
Pago ITBIS	133,889.63
Pago dividendos (b)	479,913.76
Transferencias entre cuentas	156,034.23
	<hr/>
Sub-total	35,713,919.01
	<hr/>
Total:	28,095.55
Diferencia:	(1.35) (a)
	<hr/>
Total que figura en la cuenta de Banco:	<b>28,096.90</b>
	<hr/> <hr/>

(a) Según información suministrada corresponde a diferencia por cambio de tasa.

(b) Este balance no incluye el dividendo correspondiente al trimestre octubre a diciembre 2018 debido a que fue pagado posteriormente, (ver incisos h) y t), respectivamente).

## Representación Porcentual de Dividendos devengados

Trimestre	Resultado acumulado US\$	Dividendos devengados US\$	Porcientos
Enero a marzo 2018	186,617	160,000	86 %
Abril a junio 2018	347,609	159,957	46 %
Julio a septiembre 2018	495,685	159,957	32 %
Octubre a diciembre 2018	770,310	159,957	21 %
Total		<b>639,871</b>	

## Historial de calificación de riesgos Feller Rate, S. R. L.

Fecha del informe	Fecha de estados financieros	Calificación reportada
Enero 2018	Diciembre 2017	BBBfa (N)
Abril 2018	Marzo 2018	BBBfa (N)
Julio 2018	Junio 2018	BBBfa (N)
Octubre 2018	Septiembre 2018	BBBfa (N)
Enero 2019	Diciembre 2018	BBBfa (N)

## Índice de liquidez

Mes	Índice requerido	Índice según el Administrador
Octubre 2017	De 0.10% hasta un 20%	24.97%
Noviembre 2017	De 0.10% hasta un 20%	2.26%
Diciembre 2017	De 0.10% hasta un 20%	0.50%
Enero 2018	De 0.10% hasta un 20%	15.88%
Febrero 2018	De 0.10% hasta un 20%	5.49%
Marzo 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.32%
Abril 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.45%
Mayo 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.25%
Junio 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.91%
Julio 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.09%
Agosto 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.21%
Septiembre 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.07%
Octubre 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.18%
Noviembre 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.12%
Diciembre 2018	De 0.10% hasta un 20%	0.20%

## Cálculo histórico del valor del patrimonio neto al cierre trimestral

período	Total de activos del Fondo US\$	-	Total de pasivos del Fondo US\$	=	Patrimonio neto US\$
31/12/2017	13,318,543	-	29,474	=	13,289,069
31/03/2018	14,095,308	-	321,673	=	13,773,635
30/06/2018	14,095,757	-	321,086	=	13,774,671
30/09/2018	14,083,970	-	321,180	=	13,762,790
31/12/2018	14,189,123	-	311,666	=	13,877,457