

7 de diciembre de 2022

Señora

Elianne Vilchez Abreu

Vicepresidente Ejecutivo/Gerente General

Bolsa y Mercados de Valores de la

República Dominicana, S. A.

Calle José A. Brea, núm. 14

District Tower, Piso 2

Sector Evaristo Morales

Ciudad. -

Asunto: *Hecho relevante sobre el informe anual calificación de riesgo del Fondo De Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.*

Distinguida señora Vilchez:

En cumplimiento del artículo 12, numeral I, literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, R-CNV-2015-33-MV; así como también, el transitorio tercero del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV; la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN POPULAR, S. A.**, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, inscrita en el Registro del Mercado de Valores, bajo el número SIVAF-007, tiene a bien remitir el Informe de Calificación de Riesgo Anual, realizado por Feller Rate, Sociedad Calificadora de Riesgo, emitido en noviembre del año 2022, donde se incrementa la calificación de riesgo a A+fa del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-017,

Sin otro particular por el momento, se despide,

Atentamente,

Juan Pablo Aguilera Soriano

Ejecutivo Control Interno

AC/SN/CP

Anexo Citado



Riesgo	Jul.2022	Nov.2022
Cuotas	BBBfa	A+fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-20	Dic-21	Sep-22
Activos administrados (MUS\$)	52.897	53.418	53.674
Patrimonio (MUS\$)	51.566	52.092	52.241
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.031,3	1.041,7	1.044,8
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,9%	5,6%	3,7%
Dividendo por Cuota (US\$)**	46,6	46,6	34,9
N° de Cuotas (miles)	50,0	50,0	50,0

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate RD en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de septiembre 2022.

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior (no anualizada).

** Acumulado en el año.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta, en República Dominicana.

El alza en la calificación asignada a "A+fa", responde a la madurez de su cartera, un buen nivel de solvencia de inquilinos con amplia diversificación geográfica, un acotado nivel de vacancia y un mayor índice ajustado por riesgo que sector comparable. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión, 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, considera la baja diversificación por inquilino, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, calificada en "AAaf" por Feller Rate.

En octubre y diciembre de 2017 se realizaron las primeras dos colocaciones de valores. En junio de 2019 se realizó la colocación de la tercera ampliación y en octubre de 2019 concluyó la colocación completa del programa de emisión. Al cierre de septiembre de 2022 alcanzó un patrimonio de US\$ 52,2 millones, representando cerca de un 7,8% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del Fondo se conforma de 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple, un Edificio alquilado a Scotiabank y una Plaza Comercial de 13 locales más parqueos alquilado a JMMB Bank, HMMB Puesto de Bolsa, Papa Johns, Laboratorios Referencia, Orange Theory y Grupo Carol. Al cierre de septiembre de 2022 el 83,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 8,8% en valores de un fideicomiso y un 5,9% en bonos corporativos de un emisor. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales. El 12 de octubre de 2022 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue muy acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 99,3%.

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su estrategia, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose su pago dentro de los 10 días siguientes al término de cada trimestre. Durante el presente año, el Fondo ha pagado US\$ 34,9 por cuota.

El reglamento interno establece que el límite de endeudamiento puede alcanzar un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o de hasta el 50% del valor del portafolio de los bienes inmuebles como parte de su estrategia. Al cierre de septiembre de 2022 no se observa endeudamiento financiero.

Entre septiembre de 2019 y septiembre de 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,6%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%, resultado similar al promedio de la industria. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue menor que el promedio de la industria, resultando en un mejor índice ajustado por riesgo.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular tiene un plazo de vencimiento de 10 años, terminando el 9 de octubre de 2027, lo que es apropiado para

Analista: Camila Uribe
camila.uribe@feller-rate.com

recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para el próximo año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera ya formada y adecuada a sus límites reglamentarios.
- Buen nivel de solvencia de inquilinos y amplia diversificación geográfica.
- Acotado nivel de vacancia.
- Mayor Índice ajustado por riesgo respecto a segmento comparable.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras, control y seguimiento a los fondos.
- Pertenece a uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.

RIESGOS

- Baja diversificación por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Escenario de desaceleración económica e inflación amplía volatilidad de activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta

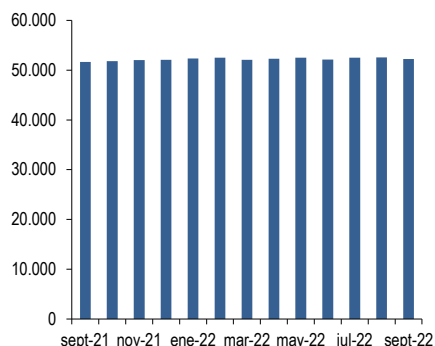
OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta. Su objetivo es conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles en República Dominicana, generando rentabilidad de acuerdo con lo señalado en su prospecto.

Adicionalmente, para gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, puede invertir en certificados financieros o depósitos a plazo en entidades del sistema financiero.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate RD en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 2021 y EEFF interinos a septiembre 2022

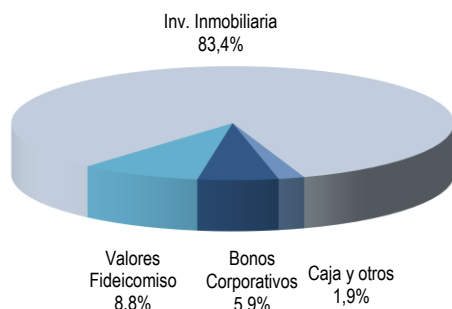
El Fondo define su benchmark en su reglamento interno, el cual corresponde a la Tasa Prime de Estados Unidos más 1,5% (150 bps). Esta tasa se extrae del promedio de la tasa prime de los 10 mayores bancos de Estados Unidos y es publicada por la FED en el Wall Street Journal.

Entre otros límites relevantes, el Reglamento Interno del Fondo establece que:

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles, con pagos periódicos provenientes de alquileres o arrendamientos.
- Hasta un 65% del patrimonio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles.
- Las inversiones inmobiliarias estarán limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que puede mantener hasta un 20% del portafolio en terrenos urbanos; hasta un 100% en plazas y locales comerciales, y torres empresariales y corporativas; hasta un 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico y gubernamental; y hasta un 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento y entretenimiento. El Fondo no puede invertir en proyectos en construcción.
- Hasta un 75% de los ingresos mensuales del Fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica, o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.
- Los inmuebles deben permanecer en el Fondo a lo menos 6 meses después de adquiridos.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor de los inmuebles ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera y aprobación de la asamblea general.
- La Sociedad Administradora, sus miembros del Consejo de Administración y del Comité de Inversión, y, en general, todos sus ejecutivos y empleados, no pueden adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes u otros activos del Fondo.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límite más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Adicionalmente, deben contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB-.
- El límite mínimo de liquidez es de un 0,1% y el máximo es de un 20% del patrimonio neto del Fondo, pudiendo este límite extenderse temporalmente, por un plazo máximo de 6 meses, en caso de que se produzca una desinversión. Adicionalmente, puede poseer hasta el 50% del total de la liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorro de una entidad financiera vinculada a la sociedad administradora.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A septiembre de 2022



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate RD en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en proceso de formación

EVOLUCIÓN DE SU PATRIMONIO

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular contemplaba una emisión total de US\$ 50 millones, equivalente a 50.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada una, mediante varios tramos de su programa.

En octubre y diciembre de 2017 se realizaron las primeras dos colocaciones de valores. En junio de 2019 se realizó la colocación de la tercera ampliación y en octubre de 2019 concluyó la colocación completa del programa de emisión.

Al cierre de septiembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$52,2 millones, siendo el segundo mayor fondo para Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y un fondo mediano para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 30,0% y un 7,8% respectivamente.

CARTERA YA CONFORMADA DE ACUERDO CON SU REGLAMENTO INTERNO

Al cierre de septiembre de 2022, el 83,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 8,8% en valores de un fideicomiso y un 5,9% en bonos corporativos de un emisor. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

El Fondo presenta una amplia diversificación geográfica, aunque baja diversificación por inquilino. Al cierre de septiembre 2022, estas inversiones estaban compuestas por:

- Complejo Scotiabank Winston Churchill, localizado en Avenida Winston Churchill esquina Avenida 27 de Febrero, Santo Domingo; corresponde a un edificio corporativo de 6 niveles y un área de parqueos, con un área de construcción de 7.357 m². Adicionalmente, los terrenos sobre los cuales está construida la propiedad tiene una superficie de 9.515 m².
- Sucursal Banco Popular Bella Vista Mall, localizada en Avenida Sarasota esquina Calle Los Arrayanes, Santo Domingo; corresponde a un inmueble ubicado en el primer nivel de Plaza Comercial Bella Vista Mall, con un área de construcción de 308 m².
- Sucursal Banco Popular Calle El Sol, localizada en Calle Del Sol esquina Calle Mella, Provincia Santiago; corresponde a un edificio comercial de 2 niveles y zona de parqueos, con un área de construcción de 783,77 m².
- Sucursal Banco Popular Gazcue, localizada en Avenida Bolívar, Santo Domingo; corresponde a un edificio comercial de 1 nivel y parqueo soterrado, con un área de construcción de 1.610,5 m².
- Sucursal Banco Popular La Romana I, localizada en Avenida Santa Rosa esquina Calle Dolores Tejeda, Provincia de La Romana; corresponde a un edificio comercial de 1 nivel y área de parqueos, con un área de construcción de 3.085,36 m².
- Sucursal Banco Popular San Vicente II, localizada en Avenida San Vicente de Paul esquina Calle Activo 20-30, Santo Domingo; corresponde a un edificio comercial de 1 nivel y zona de parqueos, con un área de construcción de 2.825 m².

- Sucursal Banco Popular Azua, localizada en Calle Duarte esquina Calle 19 de Marzo, Provincia de Compostela; corresponde a un edificio comercial de 2 niveles y área de parqueos, con un área de construcción de 868,56 m2.
- Sucursal Banco Popular Galerías de Naco, localizada en Avenida Tiradentes esquina Calle Presidente González, Santo Domingo; corresponde a un inmueble ubicado en el primer y segundo nivel de Condominio Comercial Naco 2, con un área de construcción de 494,97 m2.
- Sucursal Banco Popular Máximo Gómez, localizada en Avenida Máximo Gómez esquina Calle Aníbal de Espinosa, Santo Domingo; corresponde a un edificio comercial de 2 niveles y área de parqueos, con un área de construcción de 940 m2.
- Sucursal Banco Popular Villa Consuelo, localizada en Calle Eusebio Manzueta, Santo Domingo; corresponde a un edificio comercial de 2 niveles, con un área de construcción de 250 m2.
- Sucursal Banco Popular Centro de los Héroes “La Feria”, localizada en Calle Antonio Maceo esquina Avenida Independencia, Santo Domingo; corresponde a un edificio comercial de 2 niveles y sótano, con un área de construcción de 800 m2.
- Plaza Comercial Portal del Norte, localizada en Avenida 27 de Febrero esquina Avenida Erick Eackman, Cerros de Gurabo, Santiago; cuenta con área para 53 parqueos y un espacio arrendable de 1.391,97 m2. A septiembre 2022 contaba con un 90% de ocupación, alquilados a JMMB Bank, JMMB Puesto de Bolsa, Laboratorios Referencia, Orange Theory y Grupo Carol.

Las propiedades se encuentran aseguradas por pólizas tomadas directamente por Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple, que cubren todas sus sucursales, mientras que los inmuebles de Scotiabank y Plaza Comercial Portal del Norte sostienen un seguro aparte.

El 12 de octubre de 2022 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria.

Con todo, la diversificación de ingresos es baja, pero es mitigado por la alta solvencia de sus inquilinos. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue muy acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 99,3%.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose su pago dentro de los 10 días siguientes al término de cada trimestre. Al cierre de septiembre 2022 se registraron el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$34,9.

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio. Según lo señalado por el reglamento interno, la tasa de interés que pagará el Fondo nunca deberá ser mayor que la tasa de rendimiento esperada de los inmuebles que se adquieran.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de septiembre 2022, los pasivos representaron un 2,7% del patrimonio y correspondían a dividendos por pagar, comisiones por pagar a la administradora, impuestos y retenciones por pagar, entre otros.

RENTABILIDAD EN LÍNEA CON LA INDUSTRIA Y MEJOR ÍNDICE AJUSTADO

Entre septiembre de 2019 y septiembre de 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,6%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%, resultado similar al promedio de la industria. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue menor que el promedio de la industria, resultando en un mejor índice ajustado por riesgo. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 28,9% (no anualizada).

En los últimos tres años, las tasaciones de los bienes inmuebles han aumentado paulatinamente, alcanzando un valor de US\$40,3 millones a noviembre de 2021, que representa un crecimiento de 0,9% respecto a las tasaciones anteriores.

DURACIÓN DE LA CARTERA APROPIADA AL TÉRMINO DEL FONDO

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular tiene un plazo de vencimiento de 10 años, terminando el 9 de octubre de 2027, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para el manejo de los fondos

Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI Popular) posee un alto nivel, con políticas y equipos adecuados para la gestión de fondos.

En marzo 2022 el Consejo de Administración aprobó el Código de Gobierno Corporativo de la Administradora, en el cual se detalla la estructura, principios, reglas externas e internas y prácticas de gobierno corporativo que la entidad se ha comprometido a cumplir.

El Consejo de Administración, formado por un número impar no menor de cinco y un máximo de once miembros, entrega las directrices y políticas a la Administradora. Actualmente está conformado por 7 integrantes. Este Consejo es el máximo órgano de supervisión, control y administración de la sociedad, pudiendo realizar y autorizar todo tipo de actos, salvo los reservados para la Asamblea General.

El Comité de Inversiones es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos, así como también, tiene como objetivo la responsabilidad de monitorear las condiciones del mercado. Este Comité está integrado por un número impar de miembros, no menor de tres integrantes. Las decisiones de inversión del Comité de

Inversiones se sustentan en la información entregada por el equipo de análisis de la Administradora, en conjunto a los análisis entregados por el Comité de Riesgo del Grupo Popular.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, responsable de velar porque todas las actividades y operaciones de la sociedad se realicen conforme a las leyes, resoluciones y demás normas aplicables; de supervisar el cabal cumplimiento de las resoluciones adoptadas por las Asambleas Generales de Accionistas y el Consejo de Administración; verificar la correcta aplicación de las políticas y procedimientos de la sociedad; velar por la integridad de los estados financieros; elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento y sustitución de la firma de Auditores Externos de la sociedad; y supervisar y establecer las políticas marco en el ámbito de sus competencias. Además, en relación con los aspectos de cumplimiento regulatorio, este Comité también estará encargado de vigilar la observancia, de los aspectos regulatorios que normen la sociedad y de su Declaración de Principios.

El Comité de Cumplimiento apoya y vigila al órgano de cumplimiento a los fines de prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva; analizar e informar al Consejo de Administración con respecto a las observaciones de organismos reguladores en relación a temas de prevención de lavado, así como con el cumplimiento a las demás atribuciones establecidas en la Norma que regula la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores. Además de revisar las políticas, procedimientos y controles implementados por la Sociedad para realizar la debida diligencia a los aportantes de los fondos abiertos, proveedores, contratados y bienes que conforman el patrimonio autónomo administrado, cuando aplique, para cumplir con las disposiciones previstas en las leyes y la normativa aplicables. Este Comité está integrado por un número impar, como mínimo, de tres miembros con voz y voto, el Oficial de Cumplimiento participa en las reuniones en calidad de secretario, con voz, pero sin voto.

El Comité de Riesgos se reúne al menos una vez al mes con el objeto de revisar la gestión de riesgos de la entidad, los fondos que administra y dar seguimiento a sus exposiciones. Entre sus funciones destacan: la revisión de la gestión de riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativo u otros de la entidad, informar sobre los riesgos asumidos por la AFI Popular y sus resultados; reportar los análisis de sensibilidad de los resultados de la entidad, revisando los diferentes factores de riesgo; proponer límites para las exposiciones resultantes de operaciones de financiamiento e inversión; e informar sobre las medidas correctivas implementadas por la gestión, considerando el resultado de las evaluaciones de los procedimientos de administración de riesgos. También, debe aprobar las metodologías para el control de riesgos y estrategias de mitigación de los diferentes tipos de riesgos de la Administradora y sus fondos. La Administradora además cuenta con un Manual De Políticas De Gestión Integral De Riesgo.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones, responsable de dar apoyo al consejo de administración en sus funciones de nombramiento, remuneración, reelección y cese de los Miembros del Consejo de Administración y de la alta gerencia de la entidad, de asesorar en la realización de la evaluación anual del desempeño del Presidente del Consejo, formalizar las políticas sobre planes de sucesión de los miembros del consejo, alta gerencia y puestos claves dentro de la organización.

El rol de la Gerencia General es asegurar el logro de los objetivos estratégicos, eficiencia e integración de las diferentes dependencias, de acuerdo con las políticas y estatutos establecidos por la Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración y de las leyes y normativas vigentes. Asimismo, debe garantizar la efectiva administración de

los recursos asignados y el eficiente desempeño de su equipo de trabajo, procurando obtener la mayor rentabilidad en las operaciones de mercado de valores.

Recientemente la Administradora realizó un cambio en su estructura, dividiendo la Gerencia "Administrador de Fondos" en dos Gerencias: Administrador de Fondos Cerrados y Administrador de Fondos Abiertos. Entre sus funciones destacan el realizar actividades de inversión en el marco de la norma nacional y de la Administradora y los reglamentos internos de cada fondo, garantizar la correcta ejecución de las estrategias de inversión de la Administradora y los fondos, asegurando la relación riesgo/retorno, el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Comité de inversiones y asegurando la disponibilidad de información confiable y precisa sobre la gestión de portafolios.

La Gerencia Comercial es la encargada de desarrollar la gestión de promoción y ventas de los fondos ofrecidos por la Administradora y de garantizar un eficiente servicio a los clientes, asegurando así el incremento sostenido de la cartera de clientes.

La Gerencia de Contabilidad debe supervisar y mantener el control de las actividades contables de la Administradora de Fondos de Inversión y de los fondos administrados, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de los clientes, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas contables de la empresa de acuerdo con las normas establecidas por los reguladores y la empresa.

La Gerencia de Operaciones y TI debe velar por la entrega oportuna de los reportes y estados de cuenta, y la oportuna solución de las reclamaciones recibidas de los clientes. Garantizar el efectivo desarrollo de los proyectos tecnológicos de la empresa, realizando una eficiente administración de los recursos asignados, y asegurando que los mismos respondan a los requerimientos que les dieron origen.

Entre otras responsabilidades, el Ejecutivo de Control Interno es quien debe verificar que quienes desempeñan funciones para la sociedad administradora implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la sociedad administradora cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando las operaciones de los fondos administrados de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

La Gerencia de Monitoreo de Riesgo es la encargada de medir, monitorear y controlar la exposición al riesgo de mercado y liquidez para la Administradora y los fondos. También debe ofrecer soporte a la Gerencia de Administración de Fondos y al Comité de Inversiones en la realización de los análisis correspondientes para la toma de decisiones de inversión, en base a la creación de escenarios y proyecciones correspondientes.

La Gerencia de Prevención de Lavado de Activos y Cumplimiento deberá realizar una eficiente gestión de prevención, control y detección de actividades ilícitas relacionadas con el lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores.

El Manual de Organización y Funciones y refleja el esquema de organización y administración, indicando detalladamente las funciones, obligaciones, prohibiciones y responsabilidades de cada cargo dentro de la Administradora. En la última actualización realizada en junio de 2022, se realizaron algunos cambios internos, entre los que destaca la subdivisión del Departamento de Administración de Fondos en dos: Administración de Fondos Cerrados y Administración de Fondos Abiertos, la separación del Departamento de Contabilidad, Operaciones y TI en Gerencia de Contabilidad y Gerencia de Operaciones y TI. Además, se incorpora la Subgerencia de Prevención de Lavado y Cumplimiento. Los ejecutivos principales de la Administradora son

profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Durante 2022 se realizaron cambios en la composición del Consejo de Administración, Comité de Riesgo, Comité de Nombramiento y Remuneraciones y Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio. Además, en julio y septiembre 2022 se realizaron cambios en la Gerencia de Operaciones y TI, junto con nombramientos en los cargos de Administradora de Fondos Abiertos y Ejecutivo de Control Interno.

Feller Rate considera que la Administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la adecuada gestión de los recursos bajo administración.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de directores, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

En tanto, Grupo Popular, en 2019 definió las estrategias de responsabilidad social empresarial para los próximos 10 años, que contemplan certificarse como una organización cero emisiones, sembrar más de un millón de árboles, ampliar el peso como líderes en el financiamiento de energía renovable, entre otros.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Para la evaluación de inversiones y posterior construcción de cartera, la Administradora se guiará por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada fondo y la normativa vigente.

La responsabilidad de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo es del Comité de Inversiones, que se reúne con una periodicidad mínima de cuatro veces al año y está formado por un número impar no menor de tres personas, con experiencia en el sector financiero, bursátil, de administración de carteras de inversión o en áreas afines de inversión de recursos de terceros.

Las estrategias y lineamientos adoptados deberán acogerse a los principios de: autonomía, independencia y separación.

El administrador de los fondos es el encargado de presentar la cartera de activos tentativos y de ejecutar las inversiones definidas en el comité. Dentro de sus funciones se encuentran:

- Desarrollar los fondos de inversión.
- Coordinar la definición e implementación de las estrategias de inversión.
- Gestionar la administración y sostenido desarrollo de los portafolios de inversión de fondos.
- Asegurar la efectiva administración de los recursos asignados por la sociedad.
- Garantizar el efectivo desempeño de su equipo de trabajo.

La Administradora señala que, como parte del Grupo Popular, se apoyará de la estructura, los lineamientos de depuración y/o debida diligencia que utiliza el Grupo.

SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora de Fondos de Inversión Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos, necesarios para el control de las operaciones de los fondos. Éstos se encuentran incorporados en el “Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno”, el cual fue actualizado en octubre de 2022. Dentro de los ítems más relevantes se encuentran:

- Política de Posición Propia de AFI Popular.
- Políticas de Gestión de Riesgo operacional.
- Políticas de Control Interno.
- Políticas Generales de Contratos para Suscripción de Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos.
- Políticas Generales de Información Financiera y Contabilidad.
- Inversión en Valores de Renta Fija y Renta Variable.
- Control de límites de Participación y de Inversiones.
- Código de Ética.

Además, la administradora está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

La Administradora mantiene procesos de revisión continuos, solidificando sus políticas, manuales y controles internos, así como también su estructura organizacional, alineándose a nuevas exigencias regulatorias y a las mejoras prácticas de la industria.

Durante 2021, el departamento de Control Interno continua la implementación del nuevo modelo de las tres líneas (anteriormente líneas de defensa) para la gestión de riesgos, cuya filosofía en la coordinación entre cuatro roles clave: Órganos de Gobierno, Alta Gerencia, Auditoría Externa y proveedores externos. Este nuevo modelo establece que los órganos de gobierno deben rendir cuentas de su supervisión a las partes interesadas de la organización. También deben establecer estructuras y procesos para la gobernabilidad corporativa, adicionalmente deben delegar la responsabilidad y proporcionar recursos a la Alta Gerencia para el logro de los objetivos de la organización.

El informe de Gestión de Control Interno, preparado por el Departamento de Control Interno de la Administradora para el año 2021, concluye que AFI Popular, S. A. y sus fondos administrados, cumplen razonablemente con los controles establecidos, sin registrarse observaciones relevantes.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

La Administradora posee un Manual de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo en el Mercado de Valores Dominicano, el cual tiene por objetivo principal prevenir y detectar actividades que comprometan la reputación de la Sociedad, así como evitar que los productos y servicios ofrecidos por la entidad sean utilizados para el lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas, de manera de entregarles a sus clientes la máxima seguridad y confidencialidad en sus transacciones.

Asimismo, AFI Popular está sujeta a las disposiciones integrales en materia de prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo establecido por el Grupo Popular, S.A., como casa matriz, lo cual incluye la Política Integral de Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. El sistema para todo el Grupo funciona en base a un Comité Interno de Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, el cual reporta al Comité de Riesgo del Consejo de Administración del Grupo Popular, S.A. De ahí derivan las principales recomendaciones y actuaciones de supervisión y acción integral.

El Manual de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo de la AFI fue actualizado durante 2022, así como la Política de Debida Dilligencia, Políticas Generales FATCA y fue creada la Política de Riesgos de Lavado de Activos para nuevos productos.

Según el informe anual de Autoevaluación Anual de Cumplimiento del Programa de Prevención y Control de Lavado de Activos, preparado por el Departamento Prevención de Lavado y Cumplimiento para el año 2021, la Administradora ha logrado un grado de desempeño satisfactorio ante los requerimientos del Reglamento que regula la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas.

A pesar de la pandemia, durante 2021 se desarrolló un programa de capacitación virtual de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, en donde todos los empleados de la Administradora pudieron cumplir con las sesiones establecidas en la regulación.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de la cartera del Fondo deberá realizarse bajo responsabilidad de la administradora, conforme a la norma de valoración que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, emitida por el Consejo Nacional de Valores.

Para el caso de instrumentos de oferta pública, éstos serán valorizados diariamente según la metodología establecida en el reglamento interno y la normativa vigente.

Los bienes inmuebles se valorizarán al menos una vez al año y se realizará conforme a las normas contables NIIF para la determinación de su valor razonable.

La metodología para determinar el valor razonable es la tasación realizada por profesionales o firmas de profesionales que deben estar inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido.

RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas es Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador.

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Adicionalmente, la AFI Popular subcontratará los servicios de gestión de las propiedades, a una empresa especializada en administración de condominios y bienes raíces.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un “Reglamento General de Conducta y Tratamiento de Conflictos de Interés” que dispone criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fondos y de la Administradora.

De acuerdo con lo señalado en el reglamento, la información privilegiada comprenderá lo siguiente:

- La información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos de inversión que realicen los miembros del Comité de Inversiones, así como la ejecución de dichas operaciones.
- La información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de adquirir o vender cuotas, como por ejemplo: conocimiento del valor de cuota o cambio de comisiones antes de su divulgación.
- La información relativa a los aportantes.
- Las órdenes de compra o venta que se encuentran pendientes de ejecución.

Este reglamento señala que se debe mantener la equidad, dar un trato igualitario e imparcial a los aportantes de los fondos; además de disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la Administradora. Operar con debido cuidado, honestidad, y diligencia en el interés de los aportantes y transparencia al mercado; sin anteponer los intereses propios o de terceros a los intereses de los aportantes. Actuando con profesionalismo y prudencia en toda la información obtenida, entregando toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El reglamento también define las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala los lineamientos para la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales entre otras.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores y extender su gama de productos financieros.

Al cierre del año 2021 los ingresos por comisiones, producto del aumento de los activos administrados, crecieron 40,7%, alcanzando RD\$155 millones. Además, los ingresos financieros aumentaron 3,9 veces con relación al cierre de 2020, mientras que los gastos casi no tuvieron variación, lo que le permitió aumentar su utilidad desde RD\$44 millones al cierre de 2020 a RD\$91 millones al cierre de 2021.

De acuerdo con el nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados. Dicha garantía supera el 10% del total de su patrimonio.

El mínimo actual de 0,90% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% el 1 de enero de 2023.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA TRAYECTORIA

AFI Popular es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 40 años en el mercado dominicano, y más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad.

El Grupo Popular posee amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano, la filial más relevante para el grupo es el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, fundada en 1963, que ofrecía créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo. El Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas "Estables". La calificación asignada se fundamenta en un perfil de negocios, capacidad de generación y perfil de riesgos muy fuertes. A la vez, incorpora un fondeo y liquidez considerado como fuerte y un adecuado respaldo patrimonial. La entidad tiene una posición de liderazgo en los negocios y segmentos del sistema de bancos múltiples. Alcanzando una cuota de mercado de colocaciones de un 30,7% a mayo 2022, situándose en el segundo lugar de la industria.

El Grupo mantiene desde 1992 un puesto de bolsa, Inversiones Popular, S.A.; desde 1998 una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, S.A.; y otras filiales como, Fiduciaria Popular, S.A. (calificada en AAsf por Feller Rate), Popular Bank Ltd., (filial de licencia internacional en Panamá), Servicios Digitales Popular, S.A., Infocentro Popular, S.A., La Confianza, S.R.L., Asetesa, S.R.L.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Su patrimonio bajo administración han mostrado un crecimiento constante, con un alza de 12,3% en 2021. Al cierre de septiembre 2022 totalizaba RD\$9.376 millones (3,9% de crecimiento con relación al cierre de septiembre 2021), en tanto que su participación de mercado ha reflejado una baja en los últimos años, pasando de 14,4% en 2017 a 6,9% al cierre de septiembre 2022. Actualmente mantiene 5 fondos operativos:

- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija, que cuenten con una alta calidad crediticia, denominados en pesos dominicanos. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2022 por RD\$ 1.433 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 24,8%. El fondo es calificado en AA-fa/M3 por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija, que tengan una alta calidad crediticia, denominados en pesos dominicanos. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2022 por RD\$ 1.313 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 22,7%. El fondo es calificado en AA-fa/M3 por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, orientado a conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, totalizando y al cierre de septiembre de 2022 un patrimonio de US\$ 52,2 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos inmobiliarios de 7,8%. El fondo es calificado en A+fa por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular, orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arriendos, así como para obtener rentas provenientes de su venta, en República Dominicana. En abril de 2022 colocó su primer tramo por RD\$500 millones, totalizando un 10% de su programa de emisión, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2022 por RD\$ 526 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos inmobiliarios de 1,5%. El fondo es calificado en BBBfa(N) por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Popular, orientado principalmente en instrumentos representativos de deuda y/o capital emitidos por empresas domiciliadas en República Dominicana, no inscritas en el Registros del Mercado de Valores, ni pertenecientes al sector financiero, y que posean expectativas de crecimiento y desarrollo. En julio de 2021 el Fondo colocó su quinto tramo, totalizando un 59% de su programa de emisión, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2022 por RD\$ 3.295 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos de desarrollo de sociedades de 7,1%. El fondo es calificado en BBBfa(N) por Feller Rate.

	Jun-21	Sep-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Nov-22
Cuotas	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	A+fa

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.