

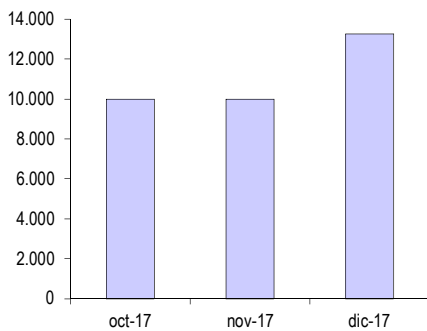
| | | |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Cuotas de Participación | Oct. 2017 | Ene. 2018 |
| | BBBfa (N) | BBBfa (N) |

*Detalle de calificaciones en Anexo.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF

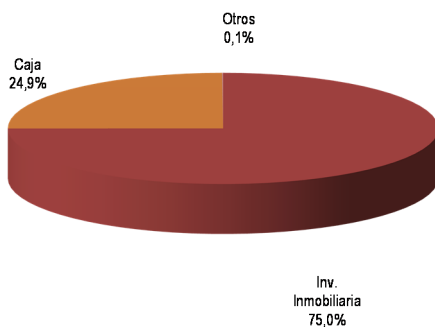
| Indicadores Financieros | | Dic. 17 |
|-------------------------------------|--|---------|
| Activos administrados (MUS\$) | | 13.319 |
| Patrimonio (MUS\$) | | 13.289 |
| Valor Cuota (US\$) | | 1.002,2 |
| Rentabilidad Acumulada Cuota* | | 0,22% |
| Dividendo por Cuota (US\$) | | 0 |
| N° de Cuotas en Circulación (miles) | | 13,3 |

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

Diciembre de 2017



Analista: Esteban Peñailillo.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474

Fundamentos

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 esperada, en el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y en el incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objetivo del fondo es conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo a lo señalado en su prospecto.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, constituida en noviembre de 2012. Durante el cuarto trimestre de 2017 se realizó la colocación primaria de cuotas de participación, totalizando un patrimonio de US\$13,3 millones.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de diciembre, la cartera del Fondo se conformaba de 10 sucursales, todas arrendadas a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple. Luego de la colocación de valores, el 75,0% de los activos quedó invertido en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía caja. Los recursos mantenidos en caja tienen como

destino la adquisición de nuevos inmuebles en el mediano plazo. El Fondo tiene 3 años para adecuarse a los límites de su reglamento interno.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 10 días siguientes al término de cada trimestre.

— ALTO ENDEUDAMIENTO POTENCIAL

El reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, 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 diciembre de 2017 no se observa endeudamiento financiero.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el fondo debe tener 36 meses de operaciones. En los casi tres meses de operación el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 0,22%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

Fortalezas

- Administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Adecuadas políticas y procedimientos.
- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Mercado incipiente de fondos en República Dominicana.

| Cuotas de Participación | May-16 BBBfa (N) | Nov-16 BBBfa (N) | Sep-17 BBBfa (N) | Oct-17 BBBfa (N) | Ene-18 BBBfa (N) |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

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 muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas 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 de renta variable 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 de Valores o a la Superintendencia de Bancos 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.