FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

INFORME DE CALIFICACION – JULIO 2021

Riesgo	Abr. 2021	Jun. 2021
Cuotas	BBBfa	BBBfa

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-19	Dic-20	May-21
Activos administrados (MUS$)	52.230	52.897	52.754
Patrimonio (MUS$)	50.916	51.566	52.002
Valor Nominal Cuota (US$)	1.018,3	1.031,3	1.040,0
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,09%	5,93%	1,99%
Dividendo por Cuota (US$)**	42,2	46,6	11,6
N° de Cuotas (miles)	50,0	50,0	50,0

** 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.

La calificación "BBBfa" 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, 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, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

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. Dada la contingencia sanitaria y la actual desescalada, la Administradora ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad, privilegiando el teletrabajo, la restricción de horarios de trabajo y reuniones, así como también la cancelación de viajes y eventos masivos y la realización de asambleas no presenciales de los tenedores de valores.

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 mayo de 2021 alcanzó un patrimonio de US$ 52 millones, representando cerca de un 11,4% 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 y un Edificio alquilado a Scotiabank. Al cierre de mayo de 2021 el 75,6% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 17,7% estaba concentrado en certificados financieros de emisores locales y un 6,0% en bonos corporativos. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

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$ 11,6 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 mayo de 2021 no se observa endeudamiento financiero.

Entre mayo de 2018 y mayo de 2021 el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 20,1% (no anualizada).

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.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN
FORTALEZAS
▪ Buen nivel de solvencia de inquilinos.
▪ 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
▪ Moderada diversificación.
▪ Alto endeudamiento permitido.
▪ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
▪ Industria de fondos en vías de consolidación.
▪ Deterioro económico por Covid-19 amplía volatilidad de activos y puede impactar negativamente retornos.

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 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.

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en proceso de formación

EVOLUCIÓN DE SU PATRIMONIO

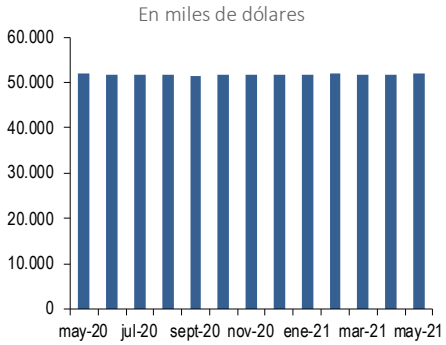
Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular contempla una emisión total de US$ 50 millones, equivalente a 50.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada una, mediante varios tramos de su programa.

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 mayo 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US$52 millones, siendo el mayor fondo para Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Administradora de Fondos de Inversión y un fondo grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 36,1% y un 11,4% respectivamente.

CARTERA EN PROCESO DE FORMACIÓN

Al cierre de mayo de 2021, el 75,6% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 17,7% estaba concentrado en certificados financieros de emisores locales y un 6,0% en bonos corporativos. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

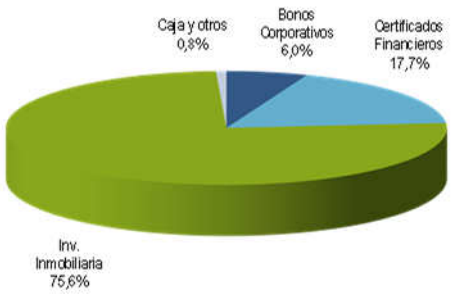
La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada. Al cierre de mayo 2021, la inversión inmobiliaria estaba compuesta por:

- 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 7.356 m2. Adicionalmente, los terrenos sobre los cuales está construida la propiedad tiene una superficie de 9.336,89 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A Mayo de 2021



Las propiedades se encuentran aseguradas por pólizas tomadas directamente por Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple, que cubren todas sus sucursales.

Con todo, la diversificación de ingresos es baja, aunque los inquilinos de los inmuebles presentan una alta solvencia. Adicionalmente, esto se compensa en parte por una amplia diversificación geográfica de las sucursales en el país.

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 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. En 2020 se registraron el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$46,6 en tanto que al cierre de mayo de 2021 se pagaron US$11,6.

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 mayo 2021, los pasivos representaron un 1,4% del patrimonio y correspondían a depósitos de alquiler, comisiones por pagar a la administradora e impuestos, retenciones y acumulaciones por pagar.

RENTABILIDAD SUPERIOR AL PROMEDIO DE LA INDUSTRIA

Entre mayo de 2018 y mayo de 2021, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%, resultado superior al promedio de la industria, que para el mismo periodo alcanzó un 5,3%. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue menor que el promedio de la industria, resultado en un índice ajustado por riego mejor.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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 diciembre de 2020 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 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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.

En conformidad con el Reglamento de Gobierno Corporativo, durante el año 2020 se crearon dos nuevos comités de apoyo: Comité de Nombramiento y Remuneraciones y Comité de Auditoría y Cumplimiento. El primero es el responsable de las funciones de nombramiento, remuneración, reelección y cese de los Miembros del Consejo de Administración y de la alta gerencia de la entidad, asesoramiento 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. En tanto el segundo, entre otras responsabilidades está el 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 y velar por la integridad de los estados financieros.

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.

El Departamento de Administración de Fondos se compone del Administrador de Fondos y un Trader Junior. 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, Operaciones y TI debe velar porque todas las transacciones y actividades operacionales sean registradas correctamente en los sistemas operacionales y contables, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de los clientes. Además, debe asegurar la entrega oportuna de los reportes y estados de cuenta y el cumplimiento de las obligaciones fiscales, además de 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 respectivos.

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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 agosto de 2020, se realizaron algunos cambios internos, entre los que destaca la incorporación de nuevos Subgerentes, en las áreas de Administración, Contabilidad, Operaciones y de Monitoreo de Riesgo. Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

En agosto de 2020 se realizaron algunos cambios en la composición del Consejo de Administración y en algunos comités de apoyo, la designación de los nuevos integrantes fue informados mediante Hecho esencial.

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.

Producto de la pandemia de Covid-19, la Administradora ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad, privilegiando el teletrabajo, la restricción de horarios de trabajo y reuniones, así como también la cancelación de viajes y eventos masivos y la realización de asambleas no presenciales de los tenedores de valores.

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 lineamiento 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

- 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 agosto de 2020. 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 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 2020, el departamento de Control Interno inició 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. Adicionalmente, AFI Popular reforzó la estructura de los órganos de gobierno actualizando las políticas que los rigen incluyendo los reglamentos internos, todo bajo el marco del nuevo Reglamento de Gobierno Corporativo.

El informe de Gestión de Control Interno, preparado por el Departamento de Control Interno de la Administradora para el año 2020, concluye que AFI Popular, S. A. y sus fondos administrados, cumplen razonablemente con los controles establecidos, sin registrarse observaciones relevantes.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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.

A pesar de que la pandemia tuvo un impacto en una menor colocación de cuotas a las presupuestadas para el año 2020 y de la baja en las comisiones de administración de algunos fondos, la Administradora igualmente incrementó el volumen de comisiones por administración, producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos. Así, durante 2020 los ingresos por comisiones crecieron 35,8%, alcanzando RD$110 millones. Si bien los ingresos financieros disminuyeron con relación al cierre de 2019, los gastos casi no tuvieron variación, lo que le permitió aumentar su utilidad desde RD$38 millones al cierre de 2019 a RD$44 al cierre de 2020.

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 0,80% 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. Banco Popular es un banco múltiple privado, con un sólido posicionamiento en todos los negocios y segmentos del sistema bancario.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

La institución es la primera en la industria en términos de colocaciones totales netas, con una participación de mercado de 32,4% a septiembre de 2020.

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

Sus activos bajo administración han mostrado un crecimiento constante, con un alza de 16,3% en 2020. Al cierre de mayo 2021 totalizaban RD$8.222 millones (19,8% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2020), en tanto que su participación de mercado ha reflejado una baja en los últimos años, pasando de 14,4% en 2017 a 6,7% al cierre de mayo 2021. Actualmente mantiene 4 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 mayo de 2021 por RD$ 1.421 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 24,3%. 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 mayo de 2021 por RD$ 1.366 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 23,4%. 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 ya al cierre de mayo de 2021 un patrimonio de US$ 52,0 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos inmobiliarios de 11,4%. El fondo es calificado en BBBfa 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 diciembre de 2020 el Fondo colocó su cuarto tramo, totalizando un 42% de su programa de emisión, manteniendo un patrimonio al cierre de mayo de 2021 por RD$ 2.300 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos de desarrollo de sociedades de 6,8%. El fondo es calificado en BBBfa(N) por Feller Rate.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jun-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.