

Calificación	Jul. 2019	Jul. 2020
	AAf	AAf

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

## Fundamentos

La calificación "AAf" asignada a Fiduciaria Popular, S.A. (SF Popular) indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La calificación considera la pertenencia a Grupo Popular, su relación con Banco Popular, que se encuentra posicionado como el mayor banco múltiple privado del país, calificado "AA+/Estables" por Feller Rate. Refleja, asimismo, que la sociedad fiduciaria cuenta con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos, con una estructura y equipos con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, considera que el mercado de fideicomisos en República Dominicana está en etapa de maduración y la incertidumbre por la profundidad del impacto económico por Covid-19 en el desarrollo de negocios.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., *holding* con casi 40 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero. Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos.

La sociedad ha colocado dos Fideicomisos de Oferta Pública, Inmobiliario Málaga N° 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana y Oferta Pública Inmobiliario FPM N° 02 - FP (Fideicomiso FPM). A la fecha mantiene un tercer Fideicomiso de Oferta Pública pendiente de colocación, Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Bona Capital N° 03 - FP.

Adicionalmente, al cierre de diciembre de 2019, la sociedad gestionaba cerca de 200 fideicomisos, activos reflejando el creciente volumen de negocios en estos últimos años. Adicionalmente, mantiene una cincuentena de fideicomisos en distintas etapas para su funcionamiento.

La estructura organizacional de la Fiduciaria

Popular mantiene una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas. Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero. Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos de emisión de cada uno y conforme a la normativa vigente.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, e incorpora todas las prácticas y manuales que son comunes a todas las empresas del grupo.

En opinión de Feller Rate, el marco legal, en conjunto con los manuales y normas internas de la sociedad fiduciaria y del Grupo Popular, implica una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Ante la pandemia global del Virus Covid-19, se han tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma, se mantienen la mayor parte de sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantiza la continuidad de operaciones.

La Fiduciaria ha incrementado sostenidamente su nivel de negocios, y con ello sus ingresos por comisiones, logrando utilidades operacionales. Con todo, la Fiduciaria en 2019 ya alcanzó su equilibrio financiero comenzando a generar utilidades. Fiduciaria Popular cumple con su Índice de Adecuación Patrimonial Regulatorio.

La profundidad del impacto en la economía de la pandemia Covid-19 aún es indeterminada, pero se espera que afecte negativamente los retornos de las inversiones además de provocar mayor volatilidad en las valorizaciones de los activos, y con ello el desarrollo de los negocios.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

#### Fortalezas

- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Estructura y equipos con experiencia para la gestión, control y seguimiento de fideicomisos, con una alta calidad de profesionales.

#### Riesgos

- Mercado de fideicomisos en República Dominicana en etapa de maduración.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplia volatilidad de activos lo que afectaría el desarrollo de negocios.

Analista: Esteban Peñailillo M.  
esteban.penailillo@feller-rate.cl  
(562) 2757-0474

Calificación

AAsf

**GESTIÓN PORTAFOLIO  
MANAGING TEAM***Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras para el manejo de los fideicomisos de oferta pública*

## Management

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) está orientada a abordar eficientemente el mercado de fideicomisos en República Dominicana, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo.

Su principal organismo es el Consejo de Administración, formado por entre cinco y nueve miembros (actualmente siete), quienes entregan los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria. Existen tres categorías de miembros: Consejeros Externos Independientes del Consejo de Administración; Consejeros Externos Patrimoniales del Consejo de Administración; Consejeros Internos o Ejecutivos del Consejo de Administración. Estas categorías son definidas formalmente en el Reglamento Interno del Consejo de Administración. Adicionalmente funcionan varios comités de apoyo al Consejo de Administración, entre ellos se encuentran el Comité de Cumplimiento exigido por la Norma que regula la Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo en el Mercado de Valores Dominicano, Comité de Riesgo, Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, y Comité de Nombres y Remuneraciones. Todos los comités se rigen conforme a sus propios reglamentos.

También existe el Comité de Aceptación de Nuevos Negocios, que debe aprobar la constitución de nuevos negocios que no se apeguen al modelo tradicional, e impliquen asumir riesgos adicionales. También debe aprobar modificaciones a los contratos cuando impliquen cambios a la estructura original de los negocios, además de establecer las tarifas mínimas de los fideicomisos administrados.

Por su parte, el rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes, garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. La Gerencia General también dirige y controla la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisa y da seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brinda asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión, garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representa a la fiduciaria ante los reguladores internos y externos de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Vela por la creación y desarrollo de nuevos productos y establece su oferta económica. Funge como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno da seguimiento a la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria, mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, asegurando la transparencia, el control del riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Coordina la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar.

La Gerencia de Cumplimiento Regulatorio debe velar por la observancia de todas las normas que debe seguir el sujeto obligado, en virtud de la supervisión ejercida por la Superintendencia del Mercado de Valores, en especial, aquéllas relativas al área de prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. De igual modo sirve de enlace con las autoridades competentes, a fin de vigilar el cumplimiento de los programas de control, así como el mantenimiento de registros adecuados y la notificación de transacciones sospechosas, principalmente en todo lo referente a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en las operaciones de la empresa, conforme a las disposiciones establecidas mediante la Ley No.155-17, las normativas aprobadas por la Junta Monetaria y por el Consejo Nacional de Valores. También elabora y remite a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes a la gestión realizada en Prevención de Lavado cuando sea requerido. Así como también los informes trimestrales de rendición de cuentas de los Fideicomisos y remitir a los Fideicomitentes.

La Gerencia Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegura el cumplimiento de las disposiciones

Calificación

AAsf

emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo con lo establecido por las mejores prácticas legales. Define y vela por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente, así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Diseña e implementa las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre el fideicomitente y la fiduciaria. Cumple con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad supervisa la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa. Vela por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la conciliación bancaria y el efectivo cumplimiento de las políticas de Control Interno establecidas. Asegura el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Remite los reportes de impuestos requeridos dentro de los lapsos establecidos en las regulaciones, así como la emisión de los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

El Gerente Comercial es responsable de desarrollar planes de trabajo, de acuerdo con las estrategias de comercialización trazadas para el desarrollo y estructuración de fideicomisos. Además, tiene como función planificar y definir estrategias de comercialización de productos vigentes y nuevos, para el desarrollo y estructuración de fideicomisos.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

En abril del presente año se modificó el Comité de Cumplimiento y se estableció el Comité de Riesgo, el Comité de Nombramientos y Remuneraciones y el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Fiduciaria Popular, ante la pandemia global del Virus Covid-19, ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma, se mantienen la mayor parte de sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantiza la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Sus clientes son atendidos por medios electrónicos. El personal que continúa trabajando de forma presencial en las oficinas mantiene procesos de control e higiene recomendados por la OMS entre otras medidas para mitigar los riesgos de contagio, además del distanciamiento social necesario.

## Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vicepresidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo con las políticas de la empresa y del Grupo Popular.

Calificación

AAsf

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

— POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular
- Manual de Órganos de Gobierno
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular

— POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR:

- Código de ética de la Fiduciaria Popular
- Manual Operativo de Políticas, Procedimientos y Control Interno
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Además, por ser filial de Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros controles.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento 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 dominicano y en abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo. Ello continuará fortaleciendo la industria de fideicomisos, implicando nuevos cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

## Prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

La Fiduciaria posee un Oficial de Cumplimiento designado, encargado de realizar una eficiente gestión de prevención de operaciones y transacciones ilícitas en Fiduciaria Popular. Su política general se señala en el Manual de Control Interno para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (PLAFT), y políticas y procedimientos establecidos, que comprenden los lineamientos que representan el conjunto de los deberes internos que todos los involucrados deben cumplir, con el objetivo principal de 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.

Por otra parte, desde 2013 la Fiduciaria está adherida al Código de Ética aprobado por el Consejo de Administración del Grupo Popular. Adicionalmente, en octubre de 2018 la Fiduciaria aprobó su propio Código de Ética.

El modelo de Gestión adoptado por la Fiduciaria está definido y segmentado de la siguiente manera para mitigar posibles riesgos PLAFT:

- Matriz de Eventos PLAFT.
- Marco de Gestión de los Eventos Potenciales de Riesgos PLAFT.
- Manual de Gestión de los Eventos Potenciales de Riesgo PLAFT.
- Gestor de Eventos Potenciales de Riesgo de Prevención de Lavado de Activos.
- Plan de Continuidad de Negocios PLAFT.
- Plan Anual de Gestión de Eventos Potenciales de Lavado.

Calificación

AAsf

## Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados es realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

El proceso de valorización está estipulado en cada contrato de emisión y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

## Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen 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 fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En estos documentos se establece el mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un "Código de Ética" donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala, además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, 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 fideicomisos y las personas relacionadas.

## Fideicomisos bajo administración

Al cierre de 2019, la sociedad Fiduciaria Popular mantenía más de 200 fideicomisos activos bajo su gestión. Además de una cincuentena en distintas etapas para su funcionamiento.

La sociedad ha colocado dos Fideicomiso de Oferta Pública, Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana y Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM). Adicionalmente, mantiene un tercer Fideicomiso de Oferta Pública pendiente de colocación, Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Bona Capital N° 03 - FP.

Los restantes fideicomisos son privados y corresponden tanto a fideicomisos de desarrollo inmobiliario como de administración con una equilibrada diversificación.

## PROPIEDAD

*Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero*

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

La Fiduciaria ha incrementado sostenidamente su nivel de negocios, y con ello sus ingresos por comisiones, alcanzando un alza de ingresos de 100,3% en 2019, en tanto que sus gastos se mantuvieron relativamente estables, alcanzando un beneficio operacional de RD\$1,9 millones. Luego de gastos financieros e impuestos, la Fiduciaria alcanzó una utilidad final de RD\$17,7 millones. Para 2020 se espera un mayor crecimiento de ingresos producto del crecimiento de sus

Calificación

AAsf

negocios. No obstante, existe incertidumbre en el mercado por la profundidad de los efectos económicos de la pandemia Covid-19, que podrían afectar el desarrollo de estos negocios.

Al cierre de diciembre de 2019 Fiduciaria Universal cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

### Amplia trayectoria de su grupo controlador

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

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 ofrece 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 calificado como muy fuerte; una capacidad de generación y perfil de riesgos considerados como fuerte; y en un respaldo patrimonial y un fondeo y liquidez considerados como adecuado. La entidad es el principal banco múltiple privado del país, con presencia en la mayoría de los segmentos de personas y empresas, beneficiándose de su amplia cobertura geográfica y fuerte desarrollo de sus canales remotos.

El Grupo mantiene desde 1992 con un puesto de bolsa, Inversiones Popular, S.A.; desde 1998 una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, S.A.; y con otras filiales como, Administradora de Fondos Popular, S.A., 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 sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es relativamente nueva para el grupo. No obstante, con un fuerte crecimiento, opera más de 200 fideicomisos activos, lo que implica un volumen de negocios relevante para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, la Fiduciaria tiene una importancia estratégica para el Grupo ya que es complemento de negocios para el Banco.

Calificación	Julio 2017 AAsf	Julio 2018 AAsf	Julio 2019 AAsf	Julio 2020 AAsf
--------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

## Nomenclatura

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

### Categorías de Riesgo

- AAAsf: Sociedades fiduciarias con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- AAsf: Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- Asf: Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- BBBSf: Sociedades fiduciarias con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- BBSf: Sociedades fiduciarias con estructuras y políticas débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- Bs: Sociedades fiduciarias estructuras y políticas muy débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
- Csf: Sociedades fiduciarias sin estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública o que estas sean consideradas de muy baja calidad.

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

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

*Las calificaciones 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 calificadora 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 calificaciones 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.*