AFI POPULAR

8 de julio de 2020

Señor:
Gabriel Castro González;
Superintendente;
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana.
Ave. César Nicolás Pensón, núm. 66;
Sector Gazcue;
Ciudad. -

Atención: *Olga Nivar*
Directora de Oferta Pública

Ref.: ***Hecho Relevante – Informe Calificación de Riesgo trimestral del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.***

Distinguido señor Superintendente:

En cumplimiento de **a)** los Artículos 27 y 28 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, contenido en el Decreto No. 664-12; **b)** el Artículo 84, párrafo II, literal a) de la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNV-2017-35-MV; **c**) Articulo 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 del 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 trimestral realizado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, a julio 2020 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,

WALTER DE LOS ANGELES SANCHEZ

Digitally signed by WALTER DE LOS ANGELES SANCHEZ
Date: 2020.07.08 18:36:56 -04'00'

Walter de los Angeles Sánchez
Ejecutivo de Control Interno

AC/RDLC

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

INFORME TRIMESTRAL – JULIO 2020

	Abr. 2020	Jul. 2020
Cuotas de Participación	BBBfa (N)	BBBfa (N)

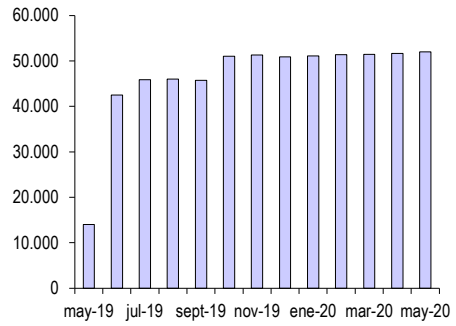
** Detalle de calificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

	Dic. 18	Dic. 19	May. 20
Activos administrados (MUS$)	14.189	52.230	52.751
Patrimonio (MUS$)	13.878	50.916	51.994
Valor Cuota (US$)	1.009,9	1.018,3	1.039,9
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,51%	5,09%	3,28%
Dividendo por Cuota (US$)**	46,6	42,2	11,6
N° de Cuotas en Circulación (miles)	13,7	50,0	50,0

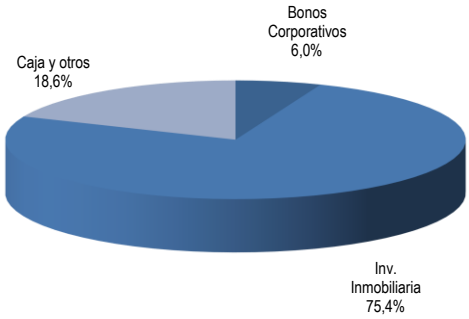
** Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.*
*** Acumulado en el año*

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

A mayo de 2020



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, 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 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. Es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Dada la contingencia sanitaria y la actual desescalada, la administradora se ha mantenido operando casi completamente en forma remota.

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 2020 alcanzó un patrimonio de US$ 52 millones, representando cerca de un 17,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

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 2020, el 75,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 6,0% estaba concentrado en bonos corporativos de un emisor local y 18,6% en certificados de depósitos y cuentas de ahorros en instituciones locales.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

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.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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 2020 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. Desde el inicio, el Fondo ha acumulado una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 14,8%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,2%.

— 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

- Buen nivel de solvencia de inquilinos
- 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.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.

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 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

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

	Abril-19	Julio-19	Octubre-19	Diciembre-19	Abril-20	Julio-20
Cuotas de Participación	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	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 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.