



# PROSPECTO DE EMISIÓN VÁLIDO PARA LA EMISIÓN ÚNICA

Programa de Emisiones de Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

El presente prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del Aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable. El Fondo será administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en lo adelante "AFI POPULAR").

## PROGRAMA DE EMISIONES DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

Monto Total del Programa de Emisiones: hasta USD 50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses).

Registro Nacional del Contribuyente del Fondo:	1-31-61636-4
Resolución de Inscripción en el Registro de Mercado de Valores:	Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 27 de septiembre de 2016
Número de Registro del Fondo en el Registro del Mercado de Valores ("RMV"):	SIVFIC-017
Valor Nominal de las Cuotas de Participación:	USD 1,000.00 (Mil Dólares Estadounidenses con 00/100)
Cantidad de Cuotas Participación Programa de Emisiones:	50,000 (cincuenta mil).
Cantidad de Cuotas de Participación Ofrecidas:	10,000 (diez mil).
Moneda en que se expresa el valor ofrecido	Dólares Estadounidenses (USD)
Plazo de Vencimiento Cuotas de Participación:	Diez (10) años
Número de Emisiones:	Programa de Emisión única y sus respectivas ampliaciones
Forma de Representación de las Cuotas de Participación:	Desmaterializado, bajo anotaciones en cuenta inscritas en Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM)
Calificadora de Riesgos:	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos.
Calificación de Riesgo de las Cuotas de Participación del Fondo:	BBBaf
Calificación de Riesgo de AFI POPULAR	AAaf

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA SUGERENCIA O RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER UN VALOR, NI UN AVAL O GARANTÍA DE UNA EMISIÓN O SU EMISOR, SINO UN FACTOR COMPLEMENTARIO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSIÓN



Administradora de Fondos de Inversión  
Popular, S. A. (AFI-POPULAR)  
Sociedad Administradora de Fondos de  
Inversión. Núm. Registro RMV: SIVAF-007  
RNC: 1-30-968421

Franklin Báez Henríquez  
Miembro Comité de Riesgos

Edward A. Baldera  
Presidente Comité de Inversiones  
y Vicepresidente del Comité de  
Riesgos

Mariana Geraldino  
Administrador del Fondo



PriceWaterhouseCoopers  
Núm. Registro RMV: SVAE-006 RNC:  
1-01-01516-2

José G. Ariza  
Presidente del Comité de Riesgos  
y Miembro del Comité de  
Inversiones

María Amelia Auffant  
Gerente General y Representante Legal



CEVALDOM, Depósito Centralizado de  
Valores, S. A.  
Núm. Registro RMV: SVDCV-001  
RNC: 1-30-03478-8

Miguel E. Nuñez  
Vicepresidente del Comité  
de Inversiones

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ÉSTA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

La sociedad administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión.

Toda la información expuesta en el presente documento se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, así como en la sede principal de AFI POPULAR, ubicada en la Ave. Lope de Vega No. 44, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, y en su página Web [www.afipopular.com.do](http://www.afipopular.com.do)

ESTE PROSPECTO DEBE LEERSE CONJUNTAMENTE CON EL REGLAMENTO INTERNO DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Este Prospecto de Emisión modifica las disposiciones establecidas en Prospecto de Emisión aprobado el 05 de julio 2018, 11 de abril 2019 y 19 de noviembre 2020. El mismo contempla las modificaciones aprobadas por la Asamblea de Aportantes de fecha 04 de octubre de 2021.

06 de octubre del 2021

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Anexo 1  
2021-10-18 02:54  
02-2021-000391-01



## ADVERTENCIAS AL INVERSIONISTA

Las inversiones que se efectúen con recursos del Fondo de inversión, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La sociedad administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo, de acuerdo con la política de inversión establecida en el presente documento.

La sociedad administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, son responsables frente a los Aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento. La incorporación del Aportante al Fondo de inversión importa su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

La sociedad administradora, así como la administración y riesgos asociados a éste fondo no tienen relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del Grupo Popular o cualquier otra entidad del mismo grupo económico, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Aportantes, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Aportantes la eventual pérdida parcial de la inversión realizada en el Fondo.

La legislación aplicable al fondo contiene las habilitaciones y actualizaciones realizadas conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017, su Reglamento de Aplicación y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017. En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley del Mercado de Valores 19-00, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma. En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública (Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular), es de entera responsabilidad de Sociedad Administradora de Fondos de Inversiones (AFI Popular). Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa aplicable, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo Sociedad Administradora de Fondos de Inversiones (AFI Popular) tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. RESUMEN DEL PROSPECTO. ....</b>	<b>12</b>
1.1. Aspectos Generales: Principales Características de las Cuotas y Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta. ....	12
1.2. El Fondo de Inversión.....	16
1.3. Políticas de Inversión.....	16
1.4. Principales Factores de Riesgo.....	17
<b>2. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL FONDO DE INVERSIÓN.....</b>	<b>17</b>
2.1. Denominación y Principales Características.....	17
2.2. Programa de Emisiones de Cuotas.....	18
2.3. Objetivo del Fondo.....	19
2.4. Inversionistas del Fondo.....	19
2.5. Responsables del Contenido del Prospecto.....	20
2.6. Auditores Externos.....	20
2.7. Representante Común de Aportantes.....	21
2.8. Organismos Supervisores.....	21
2.9. Marco Legal Aplicable.....	21
2.10. Tipo de Fondo.....	22
2.11. Empresa Calificadora de Riesgo y Calificación de Riesgo.....	22
2.12. Agente Colocador.....	27
2.13. Mecanismos de Compra de Cuotas y Registro de Cuotas.....	27
2.14. Inicio y Finalización Colocación de Cuotas.....	29
<b>3. FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>29</b>
a) Riesgo de Tasa de Interés.....	29
b) Riesgo de Liquidez.....	29
c) Riesgo Cambiario.....	29
d) Riesgo de Inflación.....	30
e) Riesgo Efecto COVID-19.....	30
f) Riesgo de Endeudamiento.....	30
g) Riesgo de Excesos de Inversión.....	30
h) Riesgo Contraparte.....	30
i) Riesgo de Colocación de Cuotas de Participación y Patrimonio Mínimo Requerido..	31
j) Riesgo Operacional.....	31
k) Riesgo de Procesos Judiciales, Administrativos o Contingencias Legales.....	31



l)	Riesgo de Concentración por Emisor, Tipo de Inmueble, Sector Económico y/o Inquilino	31
m)	Riesgo Tasa de Reinversión.....	31
n)	Riesgo País.....	32
o)	Riesgo Sistémico.....	32
p)	Riesgo no Sistémico.....	32
q)	Riesgos Tributarios y Regulatorios.....	32
r)	Riesgo por Conflictos de Interés.....	33
s)	Riesgo de Crédito.....	33
t)	Riesgo de Disponibilidad de Inmuebles e Inversiones.....	33
u)	Riesgo de Siniestros.....	33
v)	Riesgo de Desocupación de los Bienes Inmuebles.....	33
w)	Riesgo por Exceso de Oferta de Inmuebles.....	33
x)	Riesgo por Valoraciones de los Bienes Inmuebles del Fondo.....	34
y)	Riesgo por Morosidad.....	34
<b>4.</b>	<b>EL COMITÉ DE INVERSIONES.....</b>	<b>34</b>
4.1.	Objeto.....	34
4.2.	Conformación Comité de Inversiones.....	34
<b>5.</b>	<b>ASPECTOS GENERALES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....</b>	<b>36</b>
5.1.	Estructura Administrativa Interna.....	37
5.2.	Principales Accionistas.....	39
5.3.	Consejo de Administración.....	40
5.4.	Procesos Judiciales de la Sociedad Administradora.....	40
5.5.	Estados Financieros Auditados.....	40
<b>6.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>41</b>
6.1.	Informe de Calificación de Riesgo.....	41
6.2.	Aviso de Colocación Primaria.....	41
6.3.	Declaración Jurada de los Responsables del Contenido del Prospecto.....	41



## **PREÁMBULO**

### Información Relevante para el Inversionista

La Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI Popular) y el Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores R-CNV-2016-15-MV y sus modificaciones, ha dado cabal cumplimiento desde su inicio con la remisión de la información de carácter periódica y relevante para el conocimiento del público en general.

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 27 de septiembre de 2016. El monto total aprobado del Programa de Emisiones equivale a la suma de Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100 (USD50,000,000.00) correspondiente a cincuenta mil cuotas (50,000).

En fecha dos (02) de mayo de 2017 AFI Popular comunica al mercado sobre la prórroga otorgada por la Superintendencia, hasta el 12 de octubre de 2017, para concluir la Etapa Pre- Operativa del Fondo.



## GLOSARIO DE TERMINOS

**Administrador del Fondo de Inversión:** ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley del Mercado de Valores No. 249-17 (en lo adelante, la “Ley”), por el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores aprobado mediante el Decreto No. 664-12 y sus modificaciones (en lo adelante, el “Reglamento”), la Norma que regula los fondos de inversión, así como las demás normas aplicables aprobadas por el Consejo Nacional de Valores (en lo adelante, el “Consejo”), y por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la “Superintendencia”) que le sean aplicables, así como el reglamento interno y el prospecto de emisión del respectivo fondo de inversión y demás normativas internas de la sociedad administradora.

**Anotación en Cuenta:** son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.

**Aviso de Colocación Primaria:** es el mecanismo que se utiliza para dar a conocer los detalles relativos a la colocación primaria de la emisión única y sus tramos a ser generadas a partir de un Programa de Emisiones, el cual deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, elaborado y publicado de conformidad con los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general, conforme al artículo 110 del Reglamento No. 664-12.

**Benchmark o Indicador Comparativo de Rendimiento:** indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.

**Bolsa de Valores:** las bolsas de valores, son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.

**Bonos:** son los valores de renta fija que se emiten a un plazo de un año o más. Puede ser emitido por el Estado o las instituciones o empresas públicas o privadas, para captar recursos como fuente de financiamiento, negociable en los mercados de valores.

**Calificación de Riesgo:** es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo. Para llegar a esa opinión, las sociedades calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los emisores. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.

**Sociedad Calificadora de Riesgo:** son entidades especializadas en el estudio del riesgo que emiten una opinión sobre la calidad crediticia de sociedades y valores. Las Sociedades Calificadoras de Riesgos son entidades que para emitir una calificación de riesgo respecto a sociedades y valores, deben estar debidamente registradas y autorizadas por la Superintendencia.

**Colocación Primaria:** proceso de compra de las cuotas de fondos cerrados de inversión en el mercado primario.



**Colocación Primaria con Base a Mejores Esfuerzos:** proceso mediante el cual el puesto de bolsa se compromete con el emisor a realizar su mejor esfuerzo con el fin de colocar parcial o totalmente la emisión única y sus tramos en el mercado primario, que posteriormente serán negociados en el mercado secundario de valores. El agente colocador no garantiza la colocación de las cuotas ni asume compromiso alguno para adquirir las cuotas objeto de la emisión.

**Comisión por Administración:** es el porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.

**Comisión por Liquidación Anticipada:** es el porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por la liquidación o cancelación aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes antes de la fecha de vencimiento estipulada en el Reglamento Interno del fondo.

**Compra de Cuotas:** operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.

**Cuota de Participación:** cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio del fondo de inversión, que expresa los aportes realizados por un Aportante y que otorga a éste último derechos sobre el patrimonio del mismo.

**Deposito Centralizado de Valores:** entidades facultadas para crear y llevar el libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito, mediante el cual se instrumenta el sistema de anotación en cuenta.

**Duración:** es el promedio ponderado del vencimiento de los instrumentos de renta fija que conforman el portafolio de inversión del fondo, determinada a través de la media ponderada de los distintos vencimientos de los flujos de caja asociados con un instrumento de renta fija, ponderados por el valor actual de cada uno de los flujos en relación a la suma de los valores actuales de todos los flujos.

**Emisión de Cuotas de Fondos de Inversión Cerrados:** conjunto de valores negociables con características homogéneas, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el mercado de valores, atribuyéndoles a sus titulares determinados derechos y obligaciones.

**Emisión Desmaterializada:** es aquella emisión que no requiere de expedición física del título a cada inversionista. La suscripción primaria, la colocación y transmisión de los valores que componen la emisión se realizan por medio de un sistema de anotación en cuenta llevadas por un depósito centralizado de valores, lo que significa la representación inmaterial de los valores y que otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.

**Fecha Inicio Período de Colocación:** se entiende como la fecha publicada en el Aviso de Colocación Primaria, a partir de la cual las cuotas de participación se colocan a disposición del público para su adquisición.

**Fecha Finalización Período de Colocación:** fecha en la cual finaliza la puesta a disposición al público de las cuotas de participación para su adquisición.



**Fecha de Transacción:** la fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.

**Fecha de Emisión:** el día a partir del cual una determinada emisión de valores inicia su vigencia y empieza a generar obligaciones. Dicha fecha estará disponible en el presente Prospecto de Emisión y en el aviso de colocación primaria correspondiente. Esta fecha coincide con la fecha de inicio del período de colocación.

**Fecha Valor:** es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción en el mercado primario y el inversionista asume la titularidad o propiedad de las cuotas de participación y pasa a ser Aportante del Fondo.

**Fecha de Vencimiento:** es el día en que se hará efectiva la liquidación de la emisión única y sus tramos.

**Fondo de Inversión:** es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo.

**Fondo de Inversión Cerrado:** son aquellos cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emite, excepto en los casos establecidos en la Ley No. 249-17, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores. Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo de que se trate, conforme a lo dispuesto reglamentariamente.

**Grado de Inversión:** es la calificación de riesgo mínima, Triple B menos (BBB-), o su equivalente, la cual se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.

**Grupo financiero:** Es la sociedad controladora que integra a personas jurídicas que mantienen preponderantemente actividades de índole financiera, impliquen éstas intermediación o no, actividades de apoyo, conexas o coligadas y que presentan vínculos de propiedad, administración, parentesco o control, en la cual la actuación económica y financiera de sus integrantes, está guiada por intereses comunes del grupo o subordinada a éstos.

**Hecho Relevante:** Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.

**Inversión Mínima:** valor mínimo que el inversionista puede adquirir de una oferta pública de valores en el mercado primario.

**Inversionistas profesionales:** son los inversionistas institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, que realizan





habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del mercado de valores.

**Liquidez:** efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.

**Mecanismo Centralizado de Negociación:** son sistemas multilaterales y transaccionales, que mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones.

**Mercado Primario de Valores:** es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.

**Mercado Secundario de Valores:** es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.

**Monto del Programa de Emisiones:** corresponde al monto total del Programa de Emisiones e indicado en el Prospecto de Emisión, el cual ha sido autorizado por el órgano societario competente del emisor. Dicho Programa de Emisiones debe ser registrado en la Superintendencia para ser ofrecido en el mercado.

**Aportante del Fondo de Inversión Cerrado:** es el inversionista de un fondo de inversión cerrado y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.

**Oferta Pública:** es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.

**Período de Vigencia del Programa de Emisión de Cuotas de Fondos Cerrados:** el plazo de vigencia del programa de emisiones de cuotas no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Mercado de Valores (en lo adelante “El Registro”). Este plazo es improrrogable y comenzará con la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro, y culminará en la fecha de expiración del programa que establezca el reglamento interno y el prospecto de emisión.

**Período de Colocación:** lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria.

**Portafolio de Inversión:** conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley y normas de carácter general aprobadas por la Superintendencia, adquiridos con los recursos del fondo de inversión.

**Prospecto de Emisión de Fondos Cerrados:** documento proporcionado a los potenciales



aportantes de los fondos cerrados, que se constituye en un medio de información para que tomen su decisión de invertir o no en las cuotas de fondos cerrados, según lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV. Este documento se elaborará con sujeción a lo establecido por el Anexo IV de la precitada Norma.

**Reglamento Interno del Fondo o Reglamento Interno:** norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración del fondo de inversión, conforme a lo previsto en la normativa vigente.

**Valores de Renta Fija:** son aquellos valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor cuyos pagos de rendimiento no dependen de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un interés predeterminado, tales como bonos, papeles comerciales, etc.

**Valores de Renta Variable:** son aquellos valores que otorgan a sus tenedores, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según los resultados financieros del mismo y la política de dividendo establecida.

**Representante de la Masa de Aportantes:** es la persona física o jurídica domiciliada en territorio dominicano designada para velar por los derechos e intereses de los aportantes de los fondos de inversión cerrados y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas en lo aplicable.

**Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV):** es la entidad que tiene por objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, protegiendo a los inversionistas y velando por el cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores No. 249-17, mitigando el riesgo sistémico mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.

**Tramos:** son etapas mediante las cuales se emiten valores de oferta pública de una emisión.

**Valor de Mercado:** precio al que se compra o vende un valor en el mercado. Es el valor obtenido de transacciones en los mercados autorizados para efectos de valorización de la cartera de instrumentos transferibles en el mercado.

**Valor Nominal:** el valor de las cuotas de los fondos cerrados el primer día de colocación de las cuotas de la Emisión Única del fondo corresponderá a su valor nominal, es decir, a su precio de compra inicial, según se establezca en el prospecto de emisión.

**Valores de Oferta Pública:** son valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores y son autorizados por la Superintendencia para su oferta pública.

**Valores de Fideicomiso:** valores emitidos con cargo al patrimonio de un fideicomiso de oferta pública previamente constituido para ese fin. Dichos valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota, el cual se representa por medio de participaciones fiduciarias.



**Valores Titularizados:** valores de oferta pública emitidos por la sociedad titularizadora con cargo a un patrimonio separado, dentro de un proceso de titularización.

**Venta de Cuotas:** operación mediante la cual el Aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.



## Nota Importante para el Aportante

Es deber y derecho de todo inversionista conocer el contenido del presente Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo antes de tomar la decisión de invertir. Este le brinda información resumida sobre el Fondo y la sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI POPULAR), así como los riesgos inherentes a su inversión.

El Intermediario de Valores deberá entregar a cada inversionista, con anterioridad a su suscripción en el Fondo y en forma gratuita, un ejemplar del presente Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo, documentos que deberán ser leídos conjuntamente. Asimismo, la suscripción inicial de las cuotas del Fondo será precedida por la entrega y explicación del correspondiente Contrato de Participación. Adicionalmente, se le hará entrega de los informes publicados, así como la sucesiva información periódica.

Los inversionistas que participan son copropietarios de los valores del Fondo de Inversión en forma proporcional a la cantidad de cuotas de participación que posean, sin recibir garantía de un rendimiento determinado. Los rendimientos históricos del Fondo no aseguran los rendimientos futuros, éstos pueden aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Las inversiones que realice el Fondo se realizan por cuenta y riesgo del inversionista.

AFI POPULAR será responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Reglamento Interno del Fondo y será solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el presente Prospecto, el Reglamento Interno del Fondo, la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, Decreto No. 664-12 (en lo adelante “Reglamento 664-12”), la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, Resolución R-CNV-2017-35-MV (en lo adelante “Resolución R-CNV-2017-35-MV”) o cualquier disposición que dicte la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “SIMV”).

La Superintendencia no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este Prospecto. Asimismo, la Superintendencia, y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil, no asumen responsabilidad sobre la situación financiera del Fondo, ni AFI POPULAR que lo administra.

AFI POPULAR y los fondos administrados por ella deben cumplir con lo dispuesto en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento 664-12 y la Resolución R-CNV-2017-35-MV, los cuales pueden ser consultados en el domicilio de AFI POPULAR o en la SIMV. Las condiciones estipuladas en el presente Prospecto son de carácter obligatorio y vinculante para AFI POPULAR.


AFI POPULAR tiene la obligación de informar directamente a los inversionistas sobre las modificaciones que se efectúen a este documento, las cuales deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Aportantes y sometidas a la Superintendencia conforme la normativa legal vigente.



## 1. RESUMEN DEL PROSPECTO.

El presente resumen hace referencia a informaciones detalladas que aparecen en otras secciones del Prospecto. Los términos que aparecen entre comillas (“ ”) se utilizan como referencia en otras secciones del presente documento.

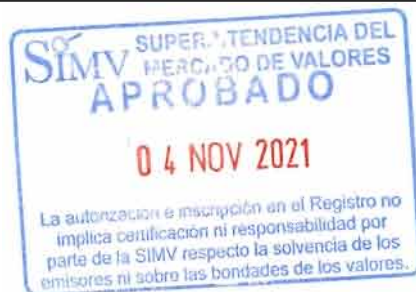
### 1.1. Aspectos Generales: Principales Características de las Cuotas y Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.

<b>Denominación del Fondo:</b>	Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en lo adelante “FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular” o “el Fondo”).
<b>Sociedad Administradora de Fondos de Inversión:</b>	Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., Sociedad Administradora de Fondos.
<b>Datos de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión:</b>	Núm. Registro del Mercado de Valores y Productos: SIVAF-007; Registro Mercantil No. 93945SD; Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-968421; Domicilio: Lope de Vega No. 44; Teléfono: 809-544-5028.
 <b>Objeto del Fondo:</b>	Invertir en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta. Conservar el capital y generar rendimientos para sus Aportantes, siendo estos Inversionistas Profesionales, tanto persona física como jurídica, con estricto apego al principio de distribución de riesgos. Invertir en un portafolio diversificado de bienes inmuebles y valores de oferta pública, compuesto por valores de alta calidad crediticia y bienes inmuebles con expectativas de plusvalía, distribuyendo el dinero de los Aportantes en un Portafolio diversificado de valores de Oferta Pública denominados en Dólares Estadounidenses y bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, disminuyendo así el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de activo y emisor.
<b>Registro Nacional del Contribuyente del Fondo:</b>	1-31-61636-4
<b>Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores:</b>	Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 27 de septiembre de 2016
<b>Número de Registro del Fondo en el Registro de Mercado de Valores (en lo adelante “RMV”):</b>	SIVFIC-017
<b>Tipo de Fondo:</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.
<b>Tipo de Valores:</b>	Cuotas de Participación.
<b>Monto Total del Programa de Emisiones:</b>	Hasta USD50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100).

<b>Cantidad de Cuotas de Participación del Programa de Emisiones:</b>	50,000 (Cincuenta mil).
<b>Monto de la Emisión Única:</b>	Hasta USD10,000,000.00 (Diez Millones de Dólares Estadounidenses con 00/100).
<b>Cantidad de Cuotas Ofrecidas:</b>	Hasta diez mil (10,000) cuotas de participación.
<b>Valor Nominal de las Cuotas de Participación el primer día de colocación:</b>	USD 1,000.00 (Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos).
<b>Monto Mínimo de Inversión en Mercado Primario:</b>	USD 1,000.00 (Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos).
<b>Precio de Colocación Primaria de las Cuotas de Participación:</b>	El valor de las cuotas del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular el primer día de colocación corresponderá a su valor nominal. Después del primer día de suscripción, el valor de la cuota corresponderá al valor cuota del cierre operativo del día anterior.
<b>Plazo de Vigencia del Programa de Emisiones:</b>	Hasta tres (3) años, contados a partir de la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores.
<b>Número de Emisiones:</b>	Programa de Emisión Única, con una emisión y sus ampliaciones, pudiendo la Administradora realizar ampliaciones del monto a colocar, hasta agotar el monto total del Programa, dentro del período de vigencia del Programa de Emisiones. El monto a colocar será determinado en cada Prospecto de Emisión Simplificado y el Aviso de Colocación Primaria de las Ampliaciones de la Emisión Única.
<b>Período de Colocación Primaria:</b>	No podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles. De conformidad al párrafo II del artículo 112 del Reglamento 664-12, no se contemplan ni se permiten extensiones al período de colocación. Se determinará el plazo para cada emisión en el Prospecto de Emisión, el Aviso de Colocación Primaria y el Prospecto Simplificado correspondiente.
<b>Inicio de Actividades del Fondo:</b>	Nueve (09) de octubre de 2017.
<b>Etapas Pre-operativas:</b>	Esta etapa tendrá una duración de hasta seis (6) meses a partir de la inscripción del Fondo en el Registro. Podrá ser prorrogado por la SIMV por única vez por otro período igual, previa solicitud debidamente justificada de AFI POPULAR realizada con al menos quince (15) días hábiles previos al vencimiento del plazo máximo de duración señalado. La fecha de conclusión de esta etapa será comunicada por AFI POPULAR a la SIMV y al mercado como hecho relevante. El doce (12) de octubre del año dos mil diecisiete (2017) concluyó la Etapa Pre-Operativa del Fondo, con un patrimonio de



	US\$10,000,000.00 invertidos en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional.
<b>Etapa Operativa:</b>	Comprende todo el período restante dentro de la vida del fondo una vez concluida la etapa pre-operativa.
<b>Plazo de Adecuación del Fondo a la Política de Inversión:</b>	El plazo de adecuación del Fondo será de cinco (5) años después de cumplida la etapa pre-operativa. Dentro de esta etapa el Fondo estará completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión del Reglamento Interno del Fondo y el presente Prospecto.
<b>Fecha de Emisión del Fondo:</b>	Nueve (09) de octubre de 2017.
<b>Fecha de Vencimiento del Fondo:</b>	Nueve (09) de octubre de 2027.
<b>Modalidad de Colocación:</b>	La colocación de la emisión de las cuotas de participación del Fondo será en base a mejores esfuerzos por parte de Inversiones Popular, S. A., Puesto de Bolsa.
<b>Forma de Representación de las Cuotas de Participación:</b>	Desmaterializada, mediante el sistema de anotación en cuenta a cargo de Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante "CEVALDOM")  La emisión de valores, generada a partir del Programa de Emisiones, estará representada por medio de un macrotítulo y el mismo constará en un acto auténtico, documento instrumentado por Notario Público, así como la compulsua notarial de dicho acto. Conforme el párrafo I del artículo 92 del Reglamento 664-12, dicha compulsua debe ser depositada en la Superintendencia para fines de inscripción en el Registro, en la BVRD cuando aplique y en CEVALDOM.
<b>Modo de transmisión de Valores:</b>	Mediante anotación en cuenta contable a través de CEVALDOM.
<b>Forma de Circulación de las Cuotas:</b>	Nominativa.



<p><b>Periodicidad de Pago de los Beneficios:</b></p>	<p>Se realizarán pagos trimestrales. AFI POPULAR procederá a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, es decir, que el monto de beneficios a distribuir puede ir de cero a cien por ciento (0% - 100%) de los beneficios del Fondo acumulados netos de gastos y comisiones generados por el portafolio al corte del último día calendario de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La fecha de pago será dentro de los próximos diez (10) días calendario después de la fecha de corte.</p> <p>La distribución de los beneficios debe ser aprobada por el Comité de Inversiones.</p>
<p><b>Pago del Valor de Cuota Final:</b></p>	<p>Al momento de liquidación del Fondo se realizará la devolución del Valor de Cuota Final calculado al último día de vida del Fondo. Esto se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el Artículo 53 del Reglamento Interno.</p>
<p><b>Lugar de Pago de los Beneficios y del Valor de Cuota Final:</b></p>	<p>Los pagos serán realizados a través de CEVALDOM mediante transferencia bancaria en favor del Aportante.</p>
<p><b>Inversionistas a los que se Dirige el Fondo:</b></p>	<p>El Fondo está dirigido a Inversionistas Profesionales que cumplan con las disposiciones establecidas en el artículo 295 del Reglamento 664-12, tales como: Agentes de Valores y Puestos de Bolsa o su equivalente en el exterior; Entidades de Intermediación Financiera del país y del exterior; Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y sus equivalentes en el exterior; Administradora de Fondos de Pensiones; Gobierno Central; Banco Central; otros países soberanos y sus respectivos bancos centrales; Bolsas de Valores; Depósitos Centralizados de Valores autorizados por la SIMV y sus equivalentes del exterior; Custodios Calificados del Exterior; Compañía Titularizadora; Compañía de Seguros y Reaseguros; Cámara de Compensación y su equivalente en el exterior; Sociedades Fiduciarias; <b>así como también cualquier otra persona física o jurídica que la SIMV determine que tiene el carácter de cliente profesional, conforme el numeral 16 del referido artículo.</b></p>
<p><b>Bolsa de Valores para la Suscripción y Negociación de Cuotas:</b></p>	<p>Bolsa y Mercados de Valores de República Dominicana, S. A. (BVRD).</p>
<p><b>Calificadora de Riesgo:</b></p>	<p>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos</p>
<p><b>Calificación de Riesgo AFI POPULAR:</b></p>	<p>AAaf. Esta calificación indica que la sociedad posee un alto nivel de estructura y políticas para su gestión con un fuerte respaldo de sus propietarios.</p>





<b>Calificación de Riesgo del Fondo:</b>	BBBfa. Esto indica que las cuotas del Fondo cuentan con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión
<b>Horario de Recepción de Órdenes del Público en General:</b>	A partir de la fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, cada Puesto de Bolsa o Intermediario de Valores autorizado por la SIMV, que serán contratados por AFI POPULAR como agentes colocadores del Fondo, los cuales podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.
<b>Agente Colocador:</b>	Inversiones Popular, S. A., Puesto de Bolsa, registrado en la SIMV bajo el No. SVPB-008 y en la BVRD bajo el No. BV-PB-09.  El Agente Colocador podrá escoger otros Agentes de Distribución autorizados por la SIMV y que sean miembros de la BVRD.
<b>Agente de Custodia, Pago y Administración del Programa de Emisiones:</b>	CEVALDOM (en lo adelante “ <i>el Agente de Pago</i> ”) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.
<b>Representante Común de Aportantes:</b>	<b>BDO Auditoria, S.R.L.</b> , sociedad de responsabilidad limitada, organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-30-83214-52, con su domicilio social y oficinas principales ubicadas en la avenida Ortega & Gasset, No. 46, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

## 1.2. El Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión se denomina “Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular” (en lo adelante “*FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular*” o “*el Fondo*” indistintamente) y se rige por lo dispuesto en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento 664-12, la Resolución No. R-CNV-2017-35-MV o aquellas que las modifiquen o sustituyan, el Reglamento Interno del Fondo y las demás normas aplicables.

## 1.3. Políticas de Inversión

El objetivo de la política de inversiones del Fondo es tratar de obtener rendimientos a través de la inversión principalmente en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta, mediante una adecuada diversificación de riesgo del portafolio de inversiones. La Política de Inversión se encuentra detallada en el Artículo 9 del

Reglamento Interno del Fondo. En ningún caso se asegurará un rendimiento específico del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular. AFI Popular no garantiza rentabilidad ni ganancia a los Aportantes, puesto que sus obligaciones son de medios y no de resultados. Los beneficios para los Aportantes dependerán del desempeño del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

#### **1.4. Principales Factores de Riesgo**

FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular es un Fondo de Inversión Cerrado de rendimiento variable. El valor de la Cuota está relacionado al desempeño financiero de las inversiones del Fondo. La incobrabilidad de ciertas inversiones podría generar que el valor de la cuota se deteriore en el tiempo, no se genere rendimiento alguno o incluso se generen pérdidas del capital invertido.

Para minimizar estos riesgos, la política de inversión establece que las inversiones deben realizarse en instrumentos con calificación de riesgo igual o mayor a grado de inversión.

Los principales factores de riesgo se encuentran detallados en el capítulo 5 del presente Prospecto.

## **2. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL FONDO DE INVERSIÓN**

### **2.1. Denominación y Principales Características**

El Fondo de Inversión Cerrado a ser administrado por AFI POPULAR se denomina “Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular”.

En cuanto a las características principales, es un Fondo de Inversión Cerrado, cuyo patrimonio se encuentra dividido en Cuotas de Participación de igual monto, las mismas son representadas mediante anotaciones en cuenta inscritas en CEVALDOM.

Los valores ofrecidos en el presente Prospecto son “Cuotas de Participación” en Dólares Estadounidenses (USD).

El monto total de la Oferta del Programa de Emisiones es de Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD 50,000,000.00), compuesto por cincuenta mil cuotas (50,000) por un valor de mil Dólares Estadounidenses (USD 1,000.00) cada una.

El rendimiento a obtenerse por el Aportante depende del desempeño de los bienes inmuebles que componen la cartera de inversión del Fondo así como del desempeño de los valores de oferta pública que compongan el fondo. Las Cuotas serán liquidadas al vencimiento del Fondo y también son negociables en el mercado secundario de conformidad a las disposiciones legales vigentes. Los beneficios del Fondo se distribuirán entre sus Aportantes de manera trimestral, diez (10) días calendario después de la fecha de corte. La fecha de corte será el último día calendario de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. Al vencimiento del Fondo las cuotas son liquidadas dando lugar al fin de la vida útil del fondo.

AFI POPULAR no garantiza rentabilidad ni ganancia a los Aportantes, puesto que sus funciones, obligaciones y trabajos son de medio y no de resultado. Por este motivo, corresponde a los Aportantes tomar la decisión de inversión en las Cuotas de Participación del Fondo bajo su propia cuenta y riesgo.



El Fondo tiene como objeto entregar una alternativa de inversión de largo plazo a los excedentes de dinero de cualquier inversionista, buscando en condiciones de mercado, una adecuada rentabilidad, con apego al principio de distribución de riesgos, y preservando siempre el interés e integridad del patrimonio del Fondo.

El Fondo realizará también inversiones en valores de oferta pública, renta fija y variable, a través de la Bolsa de Valores o de otros mecanismos de negociación autorizados por la Superintendencia, conforme a lo especificado en el Reglamento Interno del Fondo.

## **2.2. Programa de Emisiones de Cuotas**

La emisión de cuotas del Fondo se hará dentro de un programa de emisiones. El presente Programa de Emisiones se sujeta a las siguientes reglas específicas:

- a) El fondo deberá iniciar la colocación y suscripción de cuotas en la etapa pre-operativa, en caso de que el fondo agote dicho período y su única prórroga conforme a lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV, la autorización del fondo será desestimada de manera automática.
- b) El plazo de vigencia del programa de emisiones de cuotas no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el Registro. Este plazo solo podrá extenderse, previa autorización del Consejo, cuando la sociedad administradora mediante comunicación debidamente motivada, fundamente que se han suscitado circunstancias ajenas a su control, que imposibiliten la colocación en el plazo máximo; dicho plazo comenzará con la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro, y culminará en la fecha de expiración del programa que establezca el reglamento interno del fondo y el presente prospecto de emisión. Una vez expirado el programa, no se podrán colocar cuotas con cargo al mismo.
- c) El programa de emisiones de cuotas y su emisión única serán colocados en el mercado mediante acto sucesivos denominados tramos.
- d) Los tramos a realizarse dentro de la misma emisión única de cuotas de participación, podrán realizarse por el monto global autorizado del programa o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo.
- e) La fecha de vencimiento de la emisión única es independiente de la fecha de vigencia del programa.
- f) El monto global autorizado de Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD 50,000,000.00) del respectivo programa de emisiones se disminuirá en el monto de cuotas que se coloquen con cargo a éste a través de tramos. No es obligatorio alcanzar la totalidad del monto global autorizado durante la vigencia del programa.
- g) Dentro del programa se podrán colocar uno o más tramos de forma sucesiva. Por lo tanto, los tramos dentro del programa resultarán en el aumento del patrimonio del fondo dentro del monto autorizado.



- h) El patrimonio del fondo cerrado respaldará de manera indiferenciada a todas las cuotas emitidas dentro del programa, no pudiéndose incluir cláusulas que especifiquen bienes o activos que respalden determinada emisión o tramos en particular.
- i) La Superintendencia podrá suspender un programa de emisiones en cualquier momento si determina que no se cumple con la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento 664-12 o la Resolución R-CNV-2017-35-MV.



<b>Programa de Emisiones</b>			
<b>Emisión</b>	<b>Monto de Cada Emisión</b>	<b>Cantidad de Cuotas a Emitir</b>	<b>Fecha de Emisión</b>
Emisión Única	USD 10,000,000.00	10,000	Nueve (09) de octubre del 2017
Tramo II de la Emisión Única	USD 3,742,000.00	3,742	Quince (15) de diciembre del 2017
Tramo III de la Emisión Única	USD 36,258,000.00	36,258	(A determinar en Avisos de Colocación Primaria

Las cuotas de participación de la Emisión Única y sus tramos constarán de un Acto Auténtico, el cual será instrumentado por un Notario Público. La Compulsa Notarial del referido Acto Auténtico deberá ser depositada en CEVALDOM y la Superintendencia para su custodia.

En caso de que culmine el período de colocación del programa de emisiones de la emisión única o sus tramos, y no se haya suscrito en su totalidad, se deberá expedir un nuevo Acto Auténtico por el monto suscrito.

### **2.3. Objetivo del Fondo**

Invertir en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta. Conservar el capital y generar rendimientos para sus Aportantes, siendo estos Inversionistas Profesionales, tanto persona física como jurídica, con estricto apego al principio de distribución de riesgos. Invertir en un portafolio diversificado de bienes inmuebles y valores de oferta pública, compuesto por valores de alta calidad crediticia y bienes inmuebles con expectativas de plusvalía, distribuyendo el dinero de los Aportantes en un Portafolio diversificado de valores de Oferta Pública denominados en Dólares Estadounidenses y bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, disminuyendo así el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de activo y emisor.

### **2.4. Inversionistas del Fondo**

El Fondo está dirigido a Inversionistas Profesionales que cumplan con las disposiciones establecidas en el artículo 295 del Reglamento 664-12, tales como: Agentes de Valores y Puestos de Bolsa o su equivalente en el exterior; Entidades de Intermediación Financiera del país y del exterior; Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y sus equivalentes en el exterior;

Administradora de Fondos de Pensiones; Gobierno Central; Banco Central; otros países soberanos y sus respectivos bancos centrales; Bolsas de Valores; Depósitos Centralizados de Valores autorizados por la SIMV y sus equivalentes del exterior; Custodios Calificados del Exterior; Compañía Titularizadora; Compañía de Seguros y Reaseguros; Cámara de Compensación y su equivalente en el exterior; Sociedades Fiduciarias; **así como también cualquier otra persona física o jurídica que la SIMV determine que tiene el carácter de cliente profesional, conforme el numeral 16 del referido artículo.**

## 2.5. Responsables del Contenido del Prospecto

AFI POPULAR entrega el presente Prospecto para facilitar al potencial inversionista informaciones de utilidad en su decisión de inversión en las cuotas del Fondo. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es efectuada por los agentes colocadores, en cuanto al alcance o la exactitud de la información contenida en el presente Prospecto.

La responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por los señores, María Amelia Auffant, Gerente General de AFI POPULAR, Franklin Báez Henríquez, Miembro del Comité de Riesgos; Jose Gior Ariza Medrano, Presidente del Comité de Riesgos y Miembro del Comité de Inversiones; Edward Aris Baldera, Presidente del Comité de Inversiones y Vicepresidente del Comité de Riesgos; Miguel E. Nuñez, Vicepresidente del Comité de Inversiones y; Mariana Geraldino, Administrador de Fondos, quienes hacen constar expresamente que a su entender, todos los datos e informaciones contenidos en el presente Prospecto son conformes a la realidad y que no se omite en este documento ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza pudieran alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas. De manera que, declaran bajo fe de juramento que la información contenida en el prospecto y en toda la documentación presentada a la Superintendencia para la autorización de la oferta pública de las cuotas y durante el tiempo que estas estén en circulación en el mercado de valores, es fidedigna, real, completa, que no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y que son administrativa, penal y civilmente responsables por cualquier falsedad u omisión en dicha declaración. Ver “Declaración Jurada del Responsable del Contenido del Prospecto” en el anexo 6.3 del presente Prospecto.

## 2.6. Auditores Externos

Una vez al año, conjuntamente con los estados financieros anuales auditados, los auditores externos de AFI POPULAR, adicionalmente a lo establecido por la Resolución de la Superintendencia No. R-SIV-2007-12-MV de fecha 3 de julio de 2007, en la Carta de Gerencia deberán pronunciarse acerca del cumplimiento y suficiencia de los mecanismos de control interno implementados, así como del cumplimiento de las normas internas de conducta, establecidas para velar por el fiel cumplimiento a que está sujeta AFI POPULAR, de igual manera sobre los sistemas de información, registro, archivo, así como de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por la sociedad administradora en cumplimiento de sus deberes. AFI POPULAR ha propuesto a PWC como los auditores para el Fondo.



### PricewaterhouseCoopers, República Dominicana

Ave. Lope de Vega #29, edif. Novo-Centro  
Santo Domingo, Rep. Dom.  
Teléfono: 809-567-7741  
Fax: (809) 541-1210  
[www.pwc.com/interamericas](http://www.pwc.com/interamericas)

## 2.7. Representante Común de Aportantes

De conformidad con la normativa legal vigente, FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular, al tratarse de un fondo cerrado, deberá contar con un Representante Común de Aportantes, quien tendrá las facultades previstas en el Reglamento 664-12, en la Resolución R-CNV-2013-33-MV, modificada por la Resolución R-CNV-2014-22-MV, y en el Reglamento Interno de FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular. Se ha designado a BDO Auditoria, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No.1-30-82784-2, con su domicilio social y oficinas principales ubicadas en la avenida Ortega & Gasset, No. 46, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, como Representante Común de Aportantes del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

## 2.8. Organismos Supervisores

El presente Prospecto está inscrito en el RMV de la Superintendencia bajo el número SIVFIC-017 y en los registros oficiales de la BVRD bajo el número BV1708-CP0011, por lo que la presente emisión está sujeta tanto a las disposiciones como a la supervisión de ambas instituciones, en el ámbito de sus respectivas competencias.

### Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV)

Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazzcue  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 221-4433  
[www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)



### Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)

José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales,  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 567-6694  
[www. https://bvr.com.do/](https://bvr.com.do/)

## 2.9. Marco Legal Aplicable

En cuanto al Marco Legal Aplicable, el Fondo se rige por lo dispuesto en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento 664-12, la resolución R-CNV-2017-35-MV y, su Reglamento Interno, el presente Prospecto, y otras normativas pertinentes.

El presente Prospecto se encuentra inscrito en el RMV de la Superintendencia bajo el número SIVFIC-017 y en los Registros Oficiales de la BVRD bajo el número BV1708-CP0011, por lo que el presente Programa de Emisiones y AFI POPULAR se encuentran sujetos a las disposiciones de ambas instituciones, precedentemente citadas en el acápite 2.8, Organismos Supervisores.

El presente Prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Resolución R-CNV-2017-35-MV, en particular con su Anexo V, b: “Contenido del Prospecto de Emisión de Fondos Cerrados”.

## 2.10. Tipo de Fondo

- a) **Fondo de Inversión Cerrado.** Este tipo de Fondo tiene un plazo de duración determinado y se constituye por los aportes de inversionistas o Aportantes dentro de un proceso de oferta pública de cuotas de participación. Las Cuotas de Participación colocadas entre el público no son redimibles directamente por el Fondo, sino hasta cumplido el plazo de vigencia del mismo, salvo en las circunstancias y procedimientos dispuestos en el presente Prospecto. Sus Cuotas de Participación deberán ser negociadas en el mercado secundario a través de una bolsa de valores debidamente registrada.
- b) **Fondo de Inversión Inmobiliario.** Es aquel que tiene como objetivo primordial la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento así como para obtener rentas provenientes de su venta. Debido a que, conforme a lo dispuesto en este documento, su objetivo principal es la inversión en activos inmobiliarios locales, el patrimonio del Fondo estará invertido mínimamente en un 80% en bienes inmuebles según los mínimos y máximos estipulados en la política de inversiones establecida en el presente Prospecto y el Reglamento Interno. El restante 20% del patrimonio del Fondo podrá ser invertido en valores de oferta pública, certificados financieros, depósitos a plazos o efectivo.
- c) **Expresado en Moneda Extranjera.** La totalidad de los activos del Fondo estarán expresados en moneda extranjera, Dólares Estadounidenses (USD). Todas las operaciones del Fondo se realizarán en Dólares Estadounidenses.
- d) **Grado de Especialización.** El Fondo es especializado en inversión en bienes inmuebles, sus ingresos provendrán de los alquileres y ganancias de capital producto de la venta de los inmuebles y valores de oferta pública en que invierte.
- e) **Nacional.** El Fondo ha sido constituido en la República Dominicana e invertirá en inmuebles en territorio dominicano e instrumentos inscritos en el Registro, por lo que se considera un Fondo Nacional, de acuerdo a las normas vigentes.

## 2.11. Empresa Calificadora de Riesgo y Calificación de Riesgo

**FELLER RATE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGOS**, es una sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad a las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-13185-6, autorizada como CALIFICADORA DE RIESGO por la SIMV mediante resolución de fecha 4 del mes de abril de 2005, con número de Registro del Mercado de Valores (RMV) No. SVCR-002, con su domicilio social ubicado en la Calle Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

**Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos**  
Freddy Gatón Arce No. 2  
Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional



Las calificaciones otorgadas por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos. son nacionales, es decir, representan una medida del riesgo relativo dentro del territorio dominicano. La calificación de riesgo utiliza una nomenclatura definida por la escala de riesgo según sea el caso. Para la calificación de fondos de inversión cerrados objeto de oferta pública, las calificadoras de riesgo deben estar inscritas en la Superintendencia.

No existe ninguna relación de propiedad, negocios o de control entre AFI POPULAR y Feller-Rate Sociedad Calificadora de Riesgos.

El Fondo mantendrá de manera permanente una calificación de riesgo tal y los informes de calificación de riesgo deberán ser actualizados trimestralmente para su publicación y difusión entre los Aportantes.

La calificación de riesgo representa una opinión independiente y profesional sobre la calidad crediticia de un determinado instrumento o empresa. Es además, una de las referencias más importantes para la toma de decisiones de inversión de acuerdo con las preferencias de rentabilidad y riesgo de inversión.

Previo a la colocación de las Cuotas, el Fondo ha sido calificado en la categoría “BBBfa (N)” como consta en el informe emitido por Feller-Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, de fecha julio de 2020.

Esta calificación tiene por definición lo siguiente:

BBBfa (N): Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

A continuación, el resumen emitido por la calificadora:

*“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 (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.*





*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 Sociedad Calificadora de Riesgos. 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.*

*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.*

*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.*

*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. Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2020, los pasivos representaron un 1,5% del patrimonio y correspondían a depósitos de alquiler, comisiones por pagar a la administradora e impuestos, retenciones y acumulaciones por pagar.*

*Según la metodología de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses. No obstante, desde el inicio hasta el cierre de mayo 2020 el Fondo ha acumulado una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 14,8%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,2%.*

*El Fondo 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 CALIFICACION

### 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 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Asimismo, AFI POPULAR cuenta con una calificación de riesgo otorgada por la calificadora Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos. Dicha calificación deberá ser actualizada anualmente. El costo de la calificación de riesgo de AFI POPULAR es asumido íntegramente por la propia sociedad administradora.

AFI POPULAR fue calificada por Feller-Rate Sociedad Calificadora de Riesgos en abril 2020 con una calificación AAaf. Esta calificación tiene por definición lo siguiente:

AAaf: alto nivel de estructura y políticas para la administración de fondos.

A continuación, el resumen emitido por la calificadora:



*“La calificación AAaf asignada a Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. (AFI Popular), sociedad administradora de fondos de inversión, se sustenta en la correcta gestión de los fondos administrados y su alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos. La evaluación también considera que la Administradora mantiene equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos. Adicionalmente, incorpora el respaldo de su controlador, uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. En contrapartida, considera la incertidumbre por la profundidad del impacto económico por Covid-19 en el desarrollo de negocios y la industria de fondos en vías de consolidación.*

*La calificación AAaf indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.*

*La Administradora es filial del Grupo Popular, S.A. El Grupo Popular posee amplia experiencia en el mercado financiero dominicano, donde su filial más importante es el Banco Popular Dominicano calificado en AA+/ Estables por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos. Además, cuenta con el puesto de bolsa Inversiones Popular, S.A., AFP Popular, S.A., Fiduciaria Popular, S.A. (calificada en AAsf por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos), Popular Bank Ltd. (filial de licencia bancaria internacional en Panamá), y otras filiales de servicios complementarios para el Grupo.*

*AFI Popular fue constituida en noviembre de 2012. Cuenta con cinco fondos de inversión cerrados por un monto total cercano a los RD\$6.630 millones, alcanzando una participación de mercado cercana al 9,4% (13,7% en el segmento de fondos cerrados).*

*Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero, demostrando un adecuado dominio respecto de las políticas y procedimientos con que operan. Para la evaluación de inversiones y construcción de cartera, la Administradora se rige por los objetivos de cada fondo, conforme a la normativa vigente. La responsabilidad de evaluar y recomendar las inversiones es del Comité de Inversiones. Los lineamientos generales del proceso de inversiones se encuentran definidos en el Manual de Políticas y Procedimientos. Adicionalmente, AFI Popular mantiene políticas y procesos para la gestión de los fondos. Además, por ser filial del Grupo Popular, la Administradora es sometida a auditorías completas de sus procedimientos. En opinión de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, el marco legal y las normas internas de la Administradora, son una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas. La valorización de las inversiones se realiza de acuerdo a la normativa vigente establecida por el CNV y la SIMV de República Dominicana.*

*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.*

*Producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, la Administradora incrementó el volumen de comisiones por administración, en tanto que sus gastos tuvieron un crecimiento menor, lo que sumado a un fuerte crecimiento de ingresos financieros, le permitieron multiplicar su utilidad en relación al cierre de 2018. Por otra parte, su índice de adecuación patrimonial se encuentra sobre el promedio de la industria y del mínimo regulatorio, situándose como uno de los más altos entre las administradoras de fondos del país.*

*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.”*

El reporte completo de las calificaciones, el cual se incorpora como Anexo en el presente Prospecto, y las revisiones que se hagan de las mismas, se encuentran disponibles al público en la Superintendencia y pueden ser consultadas en los archivos de esa entidad, así como en su página web [www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do). Además, podrá ser consultado en la página web de la calificadora de riesgo: [www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do).



## 2.12. Agente Colocador

Para fines de colocación de las cuotas del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular, se ha designado al puesto de bolsa Inversiones Popular, S.A., como Agente Colocador, cuyas generales se presentan a continuación:

### **Inversiones Popular, S. A. - Puesto de Bolsa**

Ave. John F. Kennedy No. 20 esquina Máximo Gómez  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 544-5724 / 8075

www.inversionespopular.com.do

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6  
Miembro de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A.  
Registrado con el No. PB-09

Registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SVPB-008

El agente colocador e intermediario tendrá las siguientes responsabilidades y funciones:

- a) Colocar los valores en el mercado de la República Dominicana a través del mercado bursátil, y comunicarlo mediante Aviso de Colocación Primaria; y,
- b) Ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista interesado.

Inversiones Popular, S. A. ha sido contratado bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos. Conforme al artículo 103 del Reglamento 664-12, dicha colocación es *“la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.”*

La colocación de los valores se efectuará a través de la BVRD.

## 2.13. Mecanismos de Compra de Cuotas y Registro de Cuotas

### 2.13.1. Mercado Primario

Las Cuotas de Participación del Programa de Emisiones, serán colocadas por Inversiones Popular, S. A.- Puesto de Bolsa, bajo la modalidad “a mejores esfuerzos”, en el mercado primario bursátil. La modalidad de mejores esfuerzos indica que el Agente Colocador se compromete con AFI POPULAR a realizar el mejor esfuerzo para colocar la emisión, pero no garantiza su colocación ni asume riesgo alguno en relación con los valores que no sean colocados.

Las órdenes deben ser recibidas a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Finalización del Período de Colocación Primaria en horario de 8:00a.m. a 5:00p.m, en el Intermediarios de Valores, salvo el último día de la Colocación, que será según el horario establecido por la BVRD. La orden de compra debe indicar la cantidad de valores que desea, el Precio de Colocación Primaria y las demás informaciones que se requieran para completar la Orden de Suscripción. La colocación de las órdenes de los Inversionistas en General en el Sistema de Negociación, será en el horario establecido por la BVRD. Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador, pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente.

El precio de negociación para el primer día de colocación será establecido en el Aviso de Colocación



Primaria, que será equivalente a su valor nominal. A partir del segundo día de colocación, el precio será el del cierre operativo del día anterior.

Toda aquella recepción de oferta recibida luego del cierre de la BVRD será registrada al día hábil siguiente.

A partir de la fecha de inicio de colocación, las órdenes de compra de los inversionistas se realizarán en fecha de transacción (T), que es la fecha en la cual el cliente pone la orden de compra de las Cuotas de Participación del Fondo ante un puesto de bolsa autorizado por la Superintendencia, y este la procesa en el sistema centralizado de negociación de la BVRD. La fecha de suscripción o fecha valor es (T+3), que es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la (s) cuota (s) de participación y pasa a ser Aportante del Fondo.

La fecha de inicio del período de colocación se dará a conocer a los inversionistas a través de la publicación en periódicos de circulación nacional del Aviso de Colocación Primaria, por lo menos cinco días hábiles previos al inicio del período de colocación primaria. Los inversionistas deberán dirigirse al agente colocador contratado por AFI POPULAR para la colocación primaria.

### **2.13.2. Mercado Secundario**

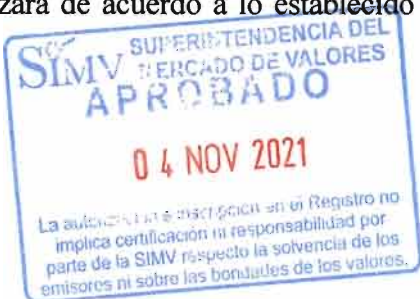
Además del valor obtenido por la aplicación de la Norma de Valoración, las cuotas del Fondo tendrán también un valor cuota de mercado, a partir del momento en que son negociados en mercado secundario. El valor de mercado puede ser mayor o menor al Valor de la Cuota calculado según en la Norma de Valoración.

El mercado secundario queda abierto para el público a partir del último día del período de colocación en el mercado primario. A partir de ese día, las órdenes de compra de los inversionistas se realizarán en fecha de transacción (T), que es la fecha en la cual el cliente pone la orden de compra de las Cuotas de Participación del Fondo ante un puesto de bolsa autorizado por la Superintendencia, y este la procesa en el sistema centralizado de negociación de la BVRD. La fecha de suscripción o fecha valor es (T+3), que es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la (s) cuota (s) de participación y pasa a ser Aportante del Fondo.

### **2.13.3. Suscripción de Nuevas Cuotas de Participación**

La emisión de nuevas Cuotas de Participación pertenecientes al mismo Programa de Emisiones del Fondo procederá cuando los tramos precedentes hubieran sido colocados, total o parcialmente, y pagados de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables al efecto. Cuando un tramo no se coloque en su totalidad, el Fondo podrá incluir las cuotas no colocadas en los tramos subsiguientes.

La emisión de nuevas Cuotas de Participación pertenecientes al mismo Programa de Emisiones producirán un aumento de capital del Fondo dentro del monto autorizado por la Superintendencia. La emisión de las nuevas Cuotas de Participación pertenecientes al mismo Programa de Emisiones, se realizará de acuerdo a lo establecido en el Prospecto de Emisión y en el presente Reglamento Interno.



Toda emisión de cuotas dentro del Programa de Emisión se realizará, mediante oferta pública primaria. La oferta pública deberá ser autorizada por la Superintendencia y se realizará de acuerdo a la normativa aplicable a tal efecto.

#### **2.14. Inicio y Finalización Colocación de Cuotas**

La oferta de las Cuotas de Participación del Fondo será de carácter público, de acuerdo a lo establecido en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y la normativa vigente.

Las Cuotas de Participación serán colocadas a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana. El período de colocación, entendido como el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria, no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles. Se determinará el plazo de colocación para cada tramo de la Emisión Única en el Aviso de Colocación Primaria.

### **3. FACTORES DE RIESGO**

#### **a) Riesgo de Tasa de Interés**

Es el riesgo que se deriva de las fluctuaciones en las tasas de interés de los activos que componen el Fondo. Aumentos de la tasa de interés en el mercado conlleva una reducción del valor de los activos financieros que componen el portafolio del Fondo.



#### **b) Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez de la cuota corresponde a la imposibilidad de que las cuotas de participación puedan ser convertidas en efectivo con facilidad en el mercado secundario, sin experimentar pérdidas de capital. La negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las cuotas.

Por otro lado, el riesgo de liquidez de los activos que componen el patrimonio del Fondo, representa la posibilidad en la que el Fondo incurra en pérdidas por la venta de activos a descuento, con el fin de obtener de manera oportuna los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones contractuales. El riesgo de liquidez implica no poder convertir a tiempo o con facilidad, manteniendo su valor, estos bienes inmuebles adquiridos y como consecuencia no obtener los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones adquiridas. En el caso en el que el Fondo no tenga recursos suficientes para saldar sus obligaciones, puede enfrentar riesgo de liquidez. Sin embargo, por tratarse de un fondo cerrado la probabilidad de incurrir en este riesgo es menor, ya que los Aportantes sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al vencimiento del Fondo.

#### **c) Riesgo Cambiario**

Dentro de un esquema de fluctuaciones entre los tipos de cambio que relacionan a dos monedas, las variaciones en el valor de una moneda denominada en términos de otra constituyen variaciones en el tipo cambiario que afectan a la riqueza total del agente económico que mantiene posiciones

denominadas en una de las dos monedas. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que hay en el precio de estas monedas.

Desde el punto de vista del Fondo, los inquilinos podrían ser generadores económicos de pesos dominicanos, quienes efectúan transacciones por concepto de alquileres en dólares. Esto deviene en un riesgo cambiario indirecto para el Fondo, ya que una depreciación significativa de la moneda local afectaría la estructura de costos de estos inquilinos, provocando posibles atrasos en los pagos al no poder cubrir la renta parcial o total; que consecuentemente generaría un impacto en el flujo esperado por concepto de alquileres. Debido a que este concepto es la mayor fuente de ingresos del Fondo, devaluaciones significativas podrían afectar negativamente el valor de la cuota y la rentabilidad de los Aportantes.

#### **d) Riesgo de Inflación**

Corresponde al incremento del índice de precios, afectando negativamente el poder de compra de los consumidores. Debido a que la inflación es calculada en base a una canasta de bienes y servicios, el incremento del precio de los inmuebles no necesariamente corresponderá con el índice de inflación publicado por el Banco Central de la República Dominicana. En caso de que el índice de inflación de los inmuebles sea menor que el índice de inflación publicado, el aumento en los ingresos por concepto de alquileres no necesariamente crecerá en la misma proporción que el índice de precios.

#### **e) Riesgo Efecto COVID-19**

Considerando la crisis global generada por la pandemia ocasionada por el COVID-19, el sector inmobiliario se ha visto impactado por la situación económica y los escenarios de incertidumbre, afectando la concretización y cierre de transacciones inmobiliarias para el Fondo.

Mientras continúe la propagación del COVID-19, la factibilidad de las inversiones en el sector inmobiliario es incierta. Las inversiones de oportunidad deberán ser analizadas bajo modelos estructurados y contemplando escenarios alternativos, para proteger el capital de los aportantes y la rentabilidad del fondo.

#### **f) Riesgo de Endeudamiento**

El riesgo por endeudamiento es aquel que se deriva de un incremento en el costo de financiamiento al que se encuentre sujeto el Fondo producto de un incremento en la tasa de interés, lo que pudiera reducir las utilidades generadas por el Fondo.

#### **g) Riesgo de Excesos de Inversión**

Es el riesgo que se produce cuando se realizan inversiones que exceden los límites máximos y mínimos establecidos dentro del Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del Fondo, que puede traer como consecuencia una disminución del valor de la cuota debido a la necesidad de llevar a cabo una desinversión.

#### **h) Riesgo Contraparte**



Es la probabilidad de que la contraparte, en este caso emisores, suplidores o inquilinos, de una operación incumpla su obligación de entregar el bien, servicio, dinero o los valores, o no los entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del Fondo.

**i) Riesgo de Colocación de Cuotas de Participación y Patrimonio Mínimo Requerido**

Es la probabilidad que por razones de mercado, caso fortuito o de fuerza mayor, el Fondo no pueda colocar el monto mínimo de cuotas de participación, patrimonio mínimo requerido y cantidad de Aportantes en el Período de Colocación Primaria establecidos en el Reglamento Interno.

Así mismo, este riesgo podría implicar la liquidación del fondo de no alcanzar el patrimonio de aportantes mínimo establecido en el Reglamento Interno del fondo, habiendo vencido el plazo de la etapa pre-operativa.

**j) Riesgo Operacional**

Es el riesgo al que está expuesto el inversionista del Fondo en caso que AFI POPULAR incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones que realiza.

**k) Riesgo de Procesos Judiciales, Administrativos o Contingencias Legales**

AFI POPULAR no está exenta de posibles contingencias de orden legal y administrativo que pudieran en su momento afectar significativamente el normal desarrollo de las operaciones tanto de la sociedad, como del Fondo. Este riesgo se refiere a la pérdida potencial que se puede presentar por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, así como la exigibilidad de acuerdos contractuales.

**l) Riesgo de Concentración por Emisor, Tipo de Inmueble, Sector Económico y/o Inquilino**

Este riesgo viene dado por la concentración de los ingresos del Fondo en un solo emisor, tipo de inmueble, sector económico y/o inquilino. Existe una relación directa entre el desempeño de la economía y el resultado financiero de estos grupos económicos, por lo que un deterioro en la economía, un cambio en la legislación o razones intrínsecas del negocio o sector donde se desarrollan los inquilinos o emisores, podría resultar en un deterioro de los ingresos del Fondo por el nivel de concentración, que se traduciría en una disminución de la rentabilidad que recibe el Aportante.

**m) Riesgo Tasa de Reinversión**

Es el riesgo que existe en la reinversión de los flujos de efectivos que se reciben producto de las inversiones en activos financieros o bienes inmuebles, debido a que las tasas de interés o alquileres en el futuro pudieran ser más bajas que las tasas a las que se adquirieron los activos financieros o contratos de alquiler inicialmente.





## **n) Riesgo País**

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados sus compromisos financieros, sean estos pagos de capital o intereses. Cuanto más crece el nivel del "Riesgo País" de una nación determinada, mayor es la probabilidad de que la misma ingrese en atrasos en los pagos o "default".

El riesgo país de la República Dominicana ha descendido significativamente alcanzando uno de sus niveles más bajos en los últimos años, situándose en un nivel cercano al promedio de América Latina. El riesgo país es medido a través del EMBI (Emerging Markets Bonds Index) y el mismo sirve como referencia para las decisiones de inversión. Este indicador se basa en el comportamiento de la deuda externa emitida por las economías emergentes y su diferencial con relación a las tasas de interés que pagan los bonos denominados en dólares y los bonos del tesoro de los Estados Unidos.

La continua reducción en el spread del EMBI está explicada por la confianza de los inversionistas extranjeros en la República Dominicana, respecto al cumplimiento de sus obligaciones en materia de deuda externa. Esta confianza es respaldada por perspectivas de crecimiento de la economía dominicana, el mantenimiento de la estabilidad cambiaria y un nivel de inflación acorde a lo establecido en el Programa Monetario del Banco Central de la República Dominicana.

## **o) Riesgo Sistémico**

Es el riesgo inherente a un mercado, es decir, no afecta a un instrumento financiero o sector en particular, sino al mercado en su conjunto. Es un riesgo poco predecible y difícil de mitigar. El riesgo sistémico es un riesgo no diversificable. La mitigación del riesgo sistémico depende de una serie de políticas públicas orientadas a la regulación y supervisión de los mercados. Dentro de las políticas que impactan ese tipo de riesgos podemos mencionar, la política fiscal, monetaria, cambiaria y comercial.

## **p) Riesgo no Sistémico**

Es el riesgo particular de cada emisor, es decir, es el riesgo que resulta de factores propios o específico de cada instrumento. Es un riesgo que está relacionado con el aumento o disminución de la capacidad de pago del emisor.

## **q) Riesgos Tributarios y Regulatorios**

Durante la vigencia del fondo pueden presentarse cambios en aspectos tributarios y regulatorios que pudieran afectar adversamente el desempeño del mismo y en aquellas sociedades en las cuales ha invertido y/o en sus accionistas. Entre los cambios que pudieran darse podemos señalar:

- Modificaciones a las regulaciones aplicables a los activos del fondo.
- Cambios en las condiciones para la reinversión del fondo.
- Decisiones legislativas o de la administración tributaria que alteren el régimen tributario aplicable al fondo.



#### **r) Riesgo por Conflictos de Interés**

El riesgo de conflicto de interés se presenta cuando en el ejercicio de la función de Administración de Fondos de similar estructura, AFI POPULAR actúa de manera parcial en favor de un Fondo en particular, en beneficio propio o de terceras personas vinculadas a este en detrimento de los Aportantes del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

#### **s) Riesgo de Crédito**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas financieras asociadas al pago, repago o incumplimiento de las obligaciones de una empresa, gobierno, fondo o patrimonio, bien sea como emisor de un instrumento financiero o como contraparte en una negociación. El riesgo de crédito puede generar dos consecuencias principales:

- a) La pérdida de valor en el activo y el consecuente detrimento del capital invertido por la cartera colectiva; y/o,
- b) La reprogramación del retorno del activo proveniente de una reestructuración, con detrimento del capital invertido por la cartera colectiva.

#### **t) Riesgo de Disponibilidad de Inmuebles e Inversiones**

En caso de que el mercado no ofreciera suficientes inmuebles y/o valores que cumplan con los requisitos establecidos en la política de inversión descrita en el Reglamento Interno y el presente Prospecto, y por lo tanto el Fondo no pueda realizar sus inversiones, los ingresos y la rentabilidad del mismo podrían verse afectada.

#### **u) Riesgo de Siniestros**

Los bienes inmuebles que componen los activos del fondo están expuestos a eventos naturales o no, que pudieran provocar la pérdida total o parcial del valor de los activos del Fondo, tales como: incendio, terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros. El plazo transcurrido para la reposición del activo o el cobro de la póliza de seguro pudiera afectar el flujo de efectivo proveniente los bienes inmuebles y por ende afectar directamente la rentabilidad del Fondo.

#### **v) Riesgo de Desocupación de los Bienes Inmuebles**

El incumplimiento contractual o la rescisión anticipada de un contrato de alquiler pueden provocar la desocupación de los bienes inmuebles del Fondo. De igual modo el Fondo pudiese adquirir bienes inmuebles que no se encuentren ocupados total o parcialmente al momento de su incorporación al patrimonio, lo que pudiese reducir los ingresos del Fondo y la rentabilidad de los Aportantes.

#### **w) Riesgo por Exceso de Oferta de Inmuebles**

Un exceso de oferta de bienes inmuebles trae como consecuencia una disminución en el precio de los de los mismos. Debido a este comportamiento el precio de los arrendamientos pudiera presentar una disminución afectando los ingresos o flujo de efectivo del Fondo. Esta misma tendencia podría



afectar al Fondo al momento de llevar a cabo una desinversión o renegociación de contrato de arrendamiento.

#### **x) Riesgo por Valoraciones de los Bienes Inmuebles del Fondo**

Los bienes inmuebles del Fondo deben ser valorados mediante tasación por lo menos una vez al año, por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos, debidamente acreditados en los gremios correspondientes. Estas tasaciones están compuestas por supuestos y variables que están en constante fluctuación, y que dependen de la apreciación y criterios de quienes realizan dichas tasaciones. Los criterios de valoración pueden variar entre una firma y otra, por lo que para un mismo bien inmueble se pueden obtener resultados diferentes.

#### **y) Riesgo por Morosidad**

Este riesgo se presenta cuando el o los inquilinos incumplen en los pagos por concepto del arrendamiento a los cuales están obligados de manera contractual. En el evento de la materialización de este riesgo, AFI POPULAR deberá incurrir en gastos con el objetivo de llevar a cabo los procesos legales correspondientes para la demanda en cobro de dichos alquileres o el desalojo y/o desahucio del inquilino moroso.

### **4. EL COMITÉ DE INVERSIONES**

#### **4.1. Objeto**

El Comité de Inversiones es la instancia máxima de inversión del Fondo. Tiene por objeto analizar todas las opciones de inversión que se le presenten y, cuando corresponda y así lo viere por conveniente, autorizar las inversiones para el Fondo. Asimismo, debe velar por el cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo y de todos los compromisos asumidos por AFI POPULAR en relación a las Políticas de Inversión. Es facultad del Comité aprobar los límites por emisor, emisión, y tipo de valores, dentro de los porcentajes autorizados por las Políticas de Inversión.

El Comité de Inversiones será el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del fondo por parte del Administrador del Fondo de Inversión. El Comité de Inversiones cumplirá con el marco legal vigente, las normas y políticas internas de AFI POPULAR, y se apegará a las mejores prácticas de la industria de administración de fondos de terceros.

#### **4.2. Conformación Comité de Inversiones**

Los miembros del Comité de Inversiones con derecho a voto no tienen relación ni vínculos con empleados, ejecutivos, ni con personas relacionadas a AFI POPULAR. El comité de Inversiones está conformado por los siguientes miembros:

<b>Perfil de los miembros del Comité de Inversiones</b>
<b>Edward Aris Baldera Rodríguez</b> Presidente



Cuenta con más de diecisiete años en el sector de las finanzas. Ingresó a Grupo Popular en el año 2004, en el año 2010 pasa a ocupar la Gerencia de División del Área de Banca de Inversión y en el año 2012 alcanza la posición de Vicepresidente del área. Actualmente funge como Vicepresidente de las Áreas Internacional, Institucional y Banca de Inversión. En el Área Institucional dan el servicio a una cartera de más de doscientos clientes institucionales, para los cuales ha diseñado respuestas que luego han enriquecido la oferta de productos del Popular. Su comprensión de las dimensiones de planificación financiera, tesorería y relaciones con bancos corresponsales lo capacitan para tener una visión completa de las posibilidades y necesidades de cada uno de los interlocutores con los que se relaciona. Desde el área de banca de inversión ha logrado posicionar la marca Popular a nivel de los más altos estándares internacionales, habiendo estructurado financiamientos con bancos internacionales y habiendo estructurado esquemas de levantamiento de capital alterno mediante el mercado de valores. En adición, actualmente es miembro de los consejos de administración de AFI Popular y Fiduciaria Popular.

**Mantiene relación con personas vinculadas a AFI Popular**

**Miguel Eduardo Nuñez Pérez**  
Vicepresidente

Economista con concentración en Finanzas Corporativas y Desarrollo Económico por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Forma parte del Grupo Popular desde 1991, donde actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo de Administración de Crédito del Banco Popular Dominicano, S.A. y miembro del Consejo de Administración de AFI Popular. Se ha destacado como vicepresidente de Negocios Corporativos y Banca Corresponsal del BPD International Bank, presidente Inversiones Popular, S.A., vicepresidente del Área de Banca de Inversión del Banco Popular Dominicano y vicepresidente del Área de Análisis y Formalización de Créditos Empresariales y Personales de esta bancaria.

**Mantiene relación con personas vinculadas a AFI Popular**

**José Gior Ariza Medrano**  
Miembro

Economista egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, especialista en finanzas, estrategia y planeación. En la década de los 90 se desempeñó como Vice-Presidente Delegado de Grupo Ariza, un conglomerado de cuatro empresas industriales. Desde el año 2000 se ha dedicado a la promoción y ejecución de Fusiones, Adquisiciones y Transacciones de Finanzas Corporativas a través de Ariza, Ariza & Asociados SRL, en calidad de Fundador y Socio Ejecutivo de la firma. Es miembro del directorio de la Asociación de Industrias de la República Dominicana (AIRD) desde el año 1990, Coordinador de la Comisión Económica del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), miembro de la Junta de Directores de Helados Bon, fundador y miembro del Directorio de la Fundación Futuro Posible.

**No mantiene relación con personas vinculadas a AFI Popular**

**Mariana Geraldino**  
Administrador de Fondos

Economista egresada de la Universidad Católica Santo Domingo (UCSD), con Maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción Pro Educación y Cultura (APEC). Cuenta con más de 6 años de experiencia en el Mercado de Valores, se ha desempeñado como Trader Junior en la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Popular, empresa a la que



pertenece desde el año 2015. Cuenta con experiencia en la ejecución de estrategias de inversión de fondos de inversión cerrados, logrando el cumplimiento de los lineamientos de inversión establecidos por el Comité de Inversiones de la sociedad administradora y la estrategia de inversión establecida en el reglamento interno de los fondos bajo administración. Actualmente es el Administrador de Fondos de AFI Popular, encargado de la estructuración de los fondos de inversión y la administración de portafolios.

Los miembros del Comité de Inversiones no pertenecen, ni han pertenecido a ningún Comité de Inversiones de otros fondos cerrados, ni de fondos abiertos pertenecientes a otra sociedad administradora. Los miembros del Comité de Inversiones de este fondo también toman decisiones de inversión en los otros fondos administrados por AFI POPULAR, los cuales se citan a continuación: Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular, Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular y Fondo Cerrado de Desarrollo Sociedades Popular.

La información contenida en la presente sección está actualizada a septiembre del año dos mil veintiuno (2021).



## 5. ASPECTOS GENERALES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

El Fondo será administrado por la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION POPULAR, S. A. (AFI POPULAR)**, sociedad administradora de fondos de inversión, que tiene por objeto social prestar servicios adecuados de administración de los fondos de inversión que estén a su cargo de conformidad con la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento 664-12, la Ley General de las de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 479-08 y sus modificaciones (en lo adelante “Ley de Sociedades Comerciales”), la Resolución R-CNV-2017-35-MV, y las demás normativas que rigen el mercado de valores de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la avenida Lope de Vega No. 44, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-30-96842-1, con Registro Mercantil 93945SD, con número de Registro SIMV No. SVAF-007, aprobada para fungir como sociedad administradora de fondos de inversión conforme Resolución R-CNV-2013-40-AF de fecha 03 de diciembre de 2013; teléfono (809) 544-5028 y página web <http://www.afipopular.com.do/>

AFI POPULAR es una filial del Grupo Popular S.A., supervisada por la Superintendencia. Al momento de redacción del presente documento AFI POPULAR administra otros fondos de inversión, los cuales se citan a continuación: Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular y Fondo de Inversión Cerrado Renta inmobiliaria Dólares Popular.

El objetivo del Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular y Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular, registrados en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-004 y SIVFIC005, respectivamente es conservar el capital de los activos y generar rendimientos para sus Aportantes, sean estas personas físicas o jurídicas, con apego al principio de distribución de riesgos. Invertir en un portafolio diversificado de valores de renta fija y variable compuesto por valores con calificación de riesgo mínima de grado de inversión, distribuyendo el dinero de los Aportantes en un Portafolio compuesto de varias inversiones en valores de Oferta Pública en moneda nacional, disminuyendo el riesgo que significa

la concentración de las inversiones en un solo tipo de valor y emisor. Al 31 de mayo del 2018, el patrimonio neto del FIC Renta Fija Pago Recurrente Popular y el FIC Renta Fija Capitalizable Popular ascendía a DOP 1,602.94 millones y DOP 2,009.72 millones, respectivamente.

FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular: invertir en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta. Conservar el capital y generar rendimientos para sus Aportantes, siendo estos Inversionistas Profesionales, tanto personas físicas como jurídicas, con estricto apego al principio de distribución de riesgos. Invertir en un portafolio diversificado de bienes inmuebles y valores de oferta pública, compuesto por valores de alta calidad crediticia y bienes inmuebles con expectativas de plusvalía, distribuyendo el dinero de los Aportantes en un Portafolio diversificado de valores de Oferta Pública denominados en Dólares Estadounidenses y bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, disminuyendo así el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de activo y emisor. Al 31 de mayo del 2018 el patrimonio neto del fondo ascendía a USD 13.88 millones.

Los datos generales de la administradora son:

<b>Denominación:</b>	Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
<b>Domicilio:</b>	Ave. Lope de Vega No. 44, Santo Domingo, República Dominicana.
<b>Grupo Financiero:</b>	Grupo Popular, S. A.
<b>Capital Autorizado:</b>	DOP 600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos Dominicanos con 00/100).
<b>Capital Suscrito y Pagado:</b>	DOP 360,000,000.00 (Trescientos sesenta millones de Pesos Dominicanos con 00/100).
<b>Numero de Resolución del Consejo Nacional de Valores:</b>	R-CNV-2013-40-AF.
<b>Fecha de Resolución del Consejo Nacional de Valores:</b>	3 de diciembre de 2013
<b>Fecha Constitución</b>	26 de noviembre de 2012



### 5.1. Estructura Administrativa Interna

AFI POPULAR cuenta con una estructura comprendida por seis (6) áreas funcionales: Gerencia de Administración de Fondos; Gerencia Operaciones, Tecnología y Contabilidad; Gerencia de Monitoreo de Riesgo de Mercado y Liquidez; Gerencia de Control Interno, Gerencia de Cumplimiento; y la Gerencia de Negocios.

Bajo este esquema, las funciones principales de cada dependencia incluyen de manera enunciativa, no limitativa, las siguientes actividades:

- **Gerencia General:**
  - Dirigir AFI POPULAR, garantizando el logro de los objetivos estratégicos establecidos y velando por el cumplimiento de los requerimientos legales exigidos como entidad supervisada.
  
- **Gerencia Administrador de Fondos de Inversión:**
  - Desarrollar los productos acorde a las necesidades de los clientes; y,
  - Garantizar la efectiva administración de los portafolios de inversión, diseñando los lineamientos de inversión y realizando propuestas al Comité de Inversiones para su aprobación.
  
- **Gerencia Contabilidad, Operaciones y Tecnología:**
  - Ejecución, registro y seguimiento de las actividades operacionales y contables de la Administradora de Fondos de Inversión y de los fondos administrados;
  - Generación de los reportes y estados de cuenta, asegurar la entrega oportuna de los mismos, y la oportuna solución de las reclamaciones recibidas de los clientes;
  - Asegurar el cumplimiento de los procesos de planificación y administración de las obligaciones fiscales de la empresa; y,
  - Garantizar el efectivo desarrollo de los proyectos tecnológicos de la empresa, realizando una eficiente administración de los recursos asignados.
  
- **Gerencia de Monitoreo de Riesgo de Mercado y Liquidez:**
  - Identificar, medir, monitorear y controlar la exposición al riesgo de mercado y liquidez;
  - Dar seguimiento al adecuado cumplimiento de las políticas establecidas por el Comité de inversiones; y,
  - Asegurar el cumplimiento regulatorio y generación de información relevante, regulatorio e interno, en coordinación con la Gerencia de Control Interno.
  
- **Gerencia de Control Interno:**
  - Asegurar el cumplimiento de los requerimientos legales exigidos a AFI POPULAR como ente supervisado, y asesorar en la aplicación de las normativas vigentes;
  - Asegurar la ejecución de una efectiva gestión de prevención de lavado de activos en la AFI POPULAR;
  - Asegurar el cumplimiento de los controles y requerimientos legales exigidos en la organización, registro y operaciones administrados por la AFI POPULAR; y,
  - Asegurar que el proceso de auditoría interna sea efectuado acorde a los requerimientos legales.
  
- **Gerencia de Negocios o Promoción de Inversiones:**

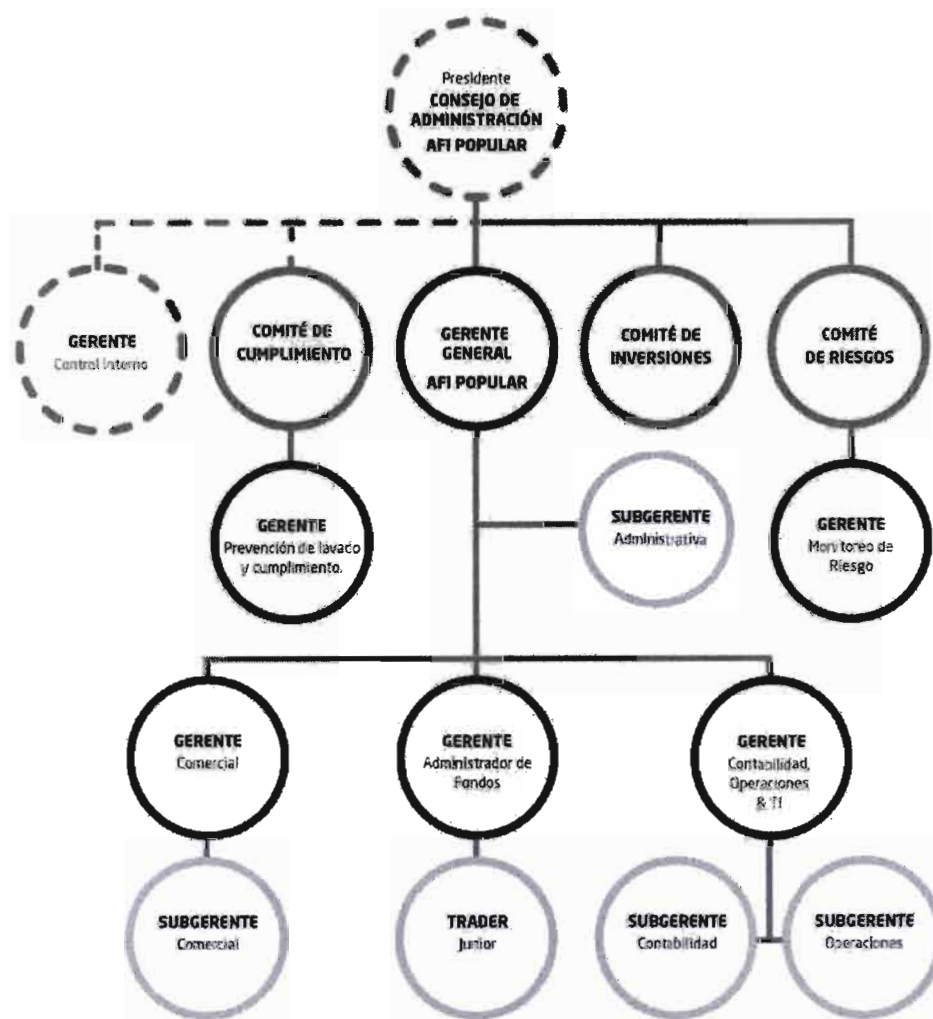


- Desarrollar una exitosa gestión de promoción y ventas de los productos y servicios ofrecidos, garantizando siempre un eficiente servicio a los clientes de AFI POPULAR.

- **Gerencia de Oficial de Cumplimiento:**

- Garantizar el cumplimiento de todos los aspectos relacionados al Programa de Prevención y Control de Lavado de Activos y el Financiamiento al Terrorismo, así como el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Resolución R-CNV-2012-01-MV, Norma que regula la Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo en el Mercado de Valores Dominicano.

De este modo, el diseño funcional de AFI POPULAR quedaría tal como se plasma en la siguiente figura:



## 5.2. Principales Accionistas





Al 26 de abril del 2018, los accionistas que componen AFI POPULAR son:

<b>Cédula / RNC</b>	<b>Accionista</b>	<b>Participación</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>
1-01-04727-5	Grupo Popular, S.A.	99.99%	3,599,999
001-0204025-8	Manuel E. Jiménez	0.01%	1

Conforme lo establecido en el literal z) artículo 6 del Reglamento 664-12 se considera que tiene una participación influyente cualquier persona física, jurídica o grupo de riesgo que posea, controle o reciba directa o indirectamente un diez por ciento (10%) o más de la propiedad o de los resultados del ejercicio comercial de las partes a que se es vinculada. En ese orden ningún accionista de Grupo Popular, S.A. posee más de un 10% de las acciones de dicho grupo económico.

### **5.3. Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de AFI POPULAR está compuesto por siete (7) miembros, personas físicas, el cual funge como órgano superior de la sociedad. La Gerencia General reporta directamente al Consejo de Administración.

#### **Presidente del Consejo de Administración**

José Gior Ariza Medrano

#### **Vicepresidente del Consejo de Administración**

Franklin Báez Henríquez

#### **Secretario del Consejo de Administración**

Manuel Matos Gutiérrez

#### **Miembros del Consejo de Administración**

Miguel E. Núñez Pérez

José M. Cuervo Aybar

Edward A. Baldera Rodriguez

María Angélica Haza



La información contenida en la presente sección está actualizada a octubre del año dos mil veinte (2020).

### **5.4. Procesos Judiciales de la Sociedad Administradora**

Al momento de la presentación del presente Prospecto, AFI POPULAR no posee procesos judiciales abiertos, ya sea como demandada o demandante.

### **5.5. Estados Financieros Auditados**

Los estados financieros, auditados y sin auditar, estarán disponibles a disposición del público en la página web de AFI POPULAR, [www.afipopular.com.do](http://www.afipopular.com.do), y en sus oficinas.

## 6. ANEXOS

### 6.1. Informe de Calificación de Riesgo

### 6.2. Aviso de Colocación Primaria

### 6.3. Declaración Jurada de los Responsables del Contenido del Prospecto



#### **AFI Popular, S. A.**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Núm. Registro del Mercado de Valores: SVAF-007 / RNC: 1-30-968421

Ave. Lope de Vega No. 44

Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono: 809-544-5028

