



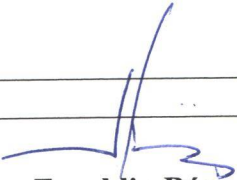


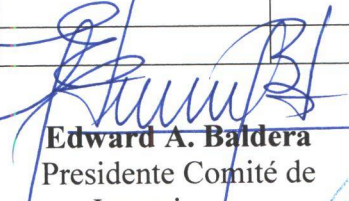
**Folleto Informativo**  
**VALIDO PARA LA EMISIÓN ÚNICA**  
**Programa de Emisiones de Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado**  
**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA PESOS POPULAR**

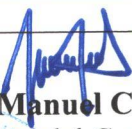
El fondo será administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en lo adelante “AFI POPULAR”).

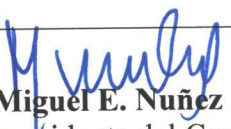
**Monto Nominal de la Emisión: Hasta DOP 5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos Dominicanos)**

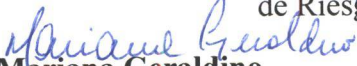
<b>Administradora del Fondo</b>		<b>Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. (AFI POPULAR)</b> Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Núm. Registro RMV SIVAF-007 / RNC: 1-30-968421 Ave. Lope de Vega No. 44 Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-544-5756
<b>Agente de Colocación</b>		<b>Inversiones Popular, S. A. – Puesto de Bolsa</b> Núm. Registro RMV SVPB-008 RNC: 1-01-598646 Número de Registro BVRD: BV-PB-09 Ave. John F. Kennedy No. 20 esquina Máximo Gómez Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-544-5724
<b>Deposito Centralizado de Valores, Agente de Pago, Administración y Custodia</b>		<b>CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S. A.</b> Núm. Registro RMV: SVDCV-001 / RNC: 1-30-03478-8 Rafael Augusto Sánchez No. 86, Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-227-0100
<b>Audidores Externos del Fondo</b>		<b>PriceWaterhouseCoopers</b> Núm. Registro RMV: SVAE-006 / RNC: 1-32-09535-9 Ave. Lope de Vega #29, edif. Novo-Centro Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-567-7741

  
**Franklin Báez**  
**Henríquez**  
 Presidente del Comité de Riesgos


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

  
**José Manuel Cuervo**  
 Miembro del Comité de Inversiones

  
**Miguel E. Nuñez**  
 Vicepresidente del Comité de Inversiones

  
**Mariana Geraldino**  
 Administrador del Fondo



  
**Maria Amelia Auffant**  
 Gerente General y Representante Legal

Este documento debe leerse conjuntamente con el Reglamento Interno del fondo. Toda la información expuesta en el presente documento se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, así como en el domicilio de AFI Popular, ubicada en la Ave. Lope de Vega No. 44, Santo Domingo, República Dominicana, y en su página web [www.afipopular.com.do](http://www.afipopular.com.do).



12 de enero de 2022

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
 Recepción de Documento

2022-01-18 09:04  
 01-2022-014377



## **ADVERTENCIAS AL INVERSIONISTA**

Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el Reglamento Interno del fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.

Las cuotas de participación han sido inscritas junto al presente Folleto Informativo Resumido y el correspondiente Reglamento Interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento.



1. Identificación del Fondo de Inversión y la Sociedad Administradora

<b>Denominación del Fondo:</b>	Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular (en lo adelante “FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular” o “el Fondo”).
<b>Registro Nacional del Contribuyente del Fondo:</b>	1-32-20251-1
<b>Resolución Aprobatoria del Consejo Nacional del Mercado de Valores:</b>	Única Resolución de fecha 13 del mes de agosto del 2020 R-SIMV-2020-18-FI
<b>Número de Registro del Fondo en el Registro del Mercado de Valores:</b>	SIVFIC-052
<b>Tipo de Fondo:</b>	Fondo de Inversión Cerrado.
<b>Objeto del Fondo:</b>	Generar rendimientos para sus aportantes, siendo estas personas físicas o jurídicas, con estricto apego al principio de distribución de riesgos, invirtiendo principalmente en un portafolio diversificado de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, valores de oferta pública grado de inversión e instrumentos de renta fija del sistema financiero nacional.
<b>Forma de Representación de las Cuotas de Participación:</b>	Desmaterializada, bajo anotaciones en cuenta inscritas en Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM)
<b>Fecha de Inscripción en el Registro de Mercado de Valores:</b>	19 de agosto del año 2020
<b>Fecha de Emisión del Fondo:</b>	A determinar en el Aviso de Colocación Primaria
<b>Plazo de Vencimiento del Fondo:</b>	15 años, a partir de la fecha de emisión de la única emisión del Fondo
<b>Cantidad de Cuotas Emisión Única:</b>	5,000,000 (Cinco millones de cuotas de participación)
<b>Moneda en que se expresa el valor ofrecido:</b>	Pesos Dominicanos (DOP)
<b>Valor Nominal de las Cuotas de Participación:</b>	DOP 1,000.00 (Mil Pesos Dominicanos con 00/100)
<b>Monto Mínimo de Inversión en Mercado Primario:</b>	DOP 100,000.00 (Cien Mil Pesos Dominicanos con 00/100) para el primer día de colocación, o el equivalente a Cien (100) cuota de participación para los días y tramos subsiguientes.
<b>Tipo de inversionistas a los que va dirigido el fondo</b>	El fondo de inversión está dirigido al público en general, personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeros, con un perfil de riesgo medio-alto.
<b>Benchmark:</b>	El desempeño del Fondo será evaluado en comparación con la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples al Sector Hipotecario publicada por el Banco Central de



	la República Dominicana.
<b>Mecanismo Centralizado de Negociación y Colocación de Cuotas:</b>	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana
<b>Mecanismo de Formación de Precios de las Cuotas:</b>	Negociación continua. Esta información se encuentra desarrollada en el Artículo 63, Sección VI, Capítulo II del Reglamento Interno.
<b>Calificadora de Riesgos:</b>	Feller Rate, Sociedad Calificadora de Riesgo
<b>Calificación de Riesgo de las Cuotas de Participación del Fondo:</b>	BBBfa (N): BBB: 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 con menos de 36 meses de operación. Fecha del informe: junio 2021. Fecha del informe: noviembre 2021.
<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 SIMV: SIVAF-007; Registro Mercantil No. 93945SD; Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-968421; Domicilio: Avenida Lope de Vega No. 44; Teléfono: 809-544-5028.
<b>Calificación de Riesgo de AFI POPULAR:</b>	AAaf



## 2. Políticas de Inversión

El objetivo de la política de inversión del fondo es obtener rendimientos a través de la inversión principalmente en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como obtener rentas o plusvalías provenientes de su venta, mediante una adecuada diversificación de riesgo del portafolio de inversiones.

El portafolio del fondo deberá estar invertido mínimamente en un 80% en bienes inmuebles. Hasta un 20% del portafolio del fondo podrá ser invertido en opciones de compra, certificados financieros o depósitos a plazo en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos y valores de oferta pública.

Con relación a los niveles de riesgos a ser asumidos o tolerados por el fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de renta fija con calificación de riesgo mínima de grado de inversión, es decir, instrumentos que sean clasificados BBB o más. Asimismo, la política de inversión tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidas principalmente por la concentración geográfica de los bienes de la cartera, por concentración en un solo proyecto, o por concentración del tamaño de los proyectos. Para la inversión en bienes inmuebles, se priorizará la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

No existe una frecuencia mínima o máxima de negociación de valores con el que se debe administrar este fondo. Las negociaciones se realizarán de acuerdo a las condiciones de mercado y las oportunidades de inversión que AFI Popular determine.

Todos los valores en los que invierta el fondo deberán estar emitidos conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, y otras disposiciones legales y regulatorias de la República Dominicana según el tipo de valor y oferta de que se trate.

AFI Popular, como administradora del fondo, no puede realizar operaciones de inversión diferentes de las establecidas en la Política de Inversión.

El fondo podrá invertir en bienes inmuebles, Cuentas de Ahorros y Cuentas Corrientes; Certificados Financieros, Depósitos a Plazo y Certificados sin Redención Anticipada; en Valores de Renta Fija emitidos por el Ministerio de Hacienda y el Banco Central de la Republica Dominicana; Valores de Renta Fija de Oferta Publica correspondientes a empresas privadas; Valores de Fideicomiso de Renta Fija y Renta Variable, Valores de Titularización de Renta Fija y Renta Variable, Cuotas de Participación de Fondos Cerrados y en Fondos Mutuos o Abiertos.

### 3. Gastos y Comisiones

La comisión se establece a continuación:

Comisiones por Administración	Definiciones	Comisiones Máximas con Respecto al Activo Administrado
	Administración	1.50%

#### 3.1. Gastos con Cargo al Fondo

AFI Popular podrá deducir del valor del activo el devengo diario de los siguientes gastos autorizados para cada año o gestión fiscal del fondo:

a) Gastos Administrativos:

1. Auditorías externas;
2. Legales y notariales;
3. Asesorías legales;
4. Publicaciones por norma;
5. Asambleas; y,



b) Gastos operativos:

1. Calificaciones de riesgo;
2. ;
3. Servicios que preste CEVALDOM;
4. Servicio que preste el Mecanismo Centralizado de Negociación;
5. Intermediación de valores;
6. Honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
7. Gastos por Tasaciones;
8. Inscripción y registro de propiedades;
9. Servicios de administración de inmuebles.

10. Comisiones de bienes raíces por la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles;
11. Remodelación y mantenimiento de inmuebles;
12. Servicios por litigios, procedimientos administrativos, judiciales, de arbitraje;
13. Contrataciones y comisiones de firmas constructoras, de ingenieros, de inspección de obras, de valoraciones físicas, de servicios de administración, supervisión o fiscalización, mantenimiento, remodelación, reparación y valoraciones financieras;
14. Pagos servicios de electricidad, agua potable, comunicaciones, recolección de basura, alumbrado público y vigilancia; y,
15. Seguros contra la propiedad, siniestro, incendio o cualquier otro seguro aplicable.

c) Gastos de operaciones financieras:

1. Gastos y cargos por endeudamiento y
2. Cargos Bancarios.



d) Gastos de comisiones intermediarios de valores:

1. Comisión de la BVRD;
2. Comisión de CEVALDOM;
3. Tarifas pagadas a la SIMV;
4. Tarifas de supervisión; y
5. Comisión por custodia y administración de las cuotas.

e) Otros que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento del fondo que sean expresamente autorizados por la Superintendencia y la Asamblea General de Aportantes. Cualquier inclusión implicará la modificación del Reglamento Interno.

### 3.2. Gastos con Cargo al Aportante

Los cargos o comisiones que deben ser asumidos por los aportantes:

1. Comisión por intermediación del Puesto de Bolsa, por las operaciones de compra y venta de cuotas en calidad de aportante.
2. Transferencia de valores a cuentas del mismo titular;
3. Cambio de titularidad o transferencia libre de pago;
4. Emisión de Certificados de Tenencia;
5. Emisión de Estado de Cuenta.
6. Comisión de la Bolsa y Mercado de Valores por venta o compra de valores, y
7. Gastos de CEVALDOM por registro de prenda, ejecución de prenda, gestión de pago por ausencia de cuenta.

Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su Intermediario de Valores. Con respecto al Estado de Cuenta, los aportantes pueden ver su estado en tiempo real en la página web de CEVALDOM.

Durante la vigencia de la Emisión Única de las Cuotas podrán existir comisiones a cargo del inversionista. El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el Depósito Centralizado de Valores correrán por cuenta de su correspondiente Intermediario de Valores. Los Intermediarios de Valores podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, los agentes de depósitos e Intermediarios de Valores harán constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los Intermediarios de Valores y, en caso de que los Intermediarios de Valores fuere transferir las comisiones cobradas por el Depósito Centralizado de Valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su Intermediario de Valores.

El detalle de los gastos y comisiones se puede consultar en detalle en la Sección V, Capítulo II del Reglamento Interno.

#### 4. Comité de Inversiones



##### Perfil de los miembros del Comité de Inversiones

**Edward Aris Baldera Rodríguez**  
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 Manuel Cuervo**

Miembro

Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad del Caribe (UNICARIBE) con maestría en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y Florida International University (FIU). Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Área Filiales de Mercado de Valores de Grupo Popular y Gerente General de Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa. Es secretario del Consejo de Administración de Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa, miembro del Comité de Cumplimiento de Inversiones Popular, S.A., y presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Puestos de Bolsa de la República Dominicana (APB).

**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.



Al 12 de enero de 2022, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo también participan como miembros del Comité de Inversiones de los siguientes fondos, que a su vez son administrados por AFI Popular:

**1. Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular**

a) **Número de registro:** SIVFIC-004.

b) **Objeto del fondo:** Generar rendimientos a sus aportantes, sean éstos personas físicas o jurídicas, con apego al principio de distribución de riesgo. Invertir en un portafolio diversificado donde por lo menos el 60% de los activos sean instrumentos de renta fija, distribuyendo el dinero de los aportantes en un portafolio compuesto de varias inversiones en instrumentos de renta fija y renta variable, en Pesos Dominicanos y Dólares Estadounidenses, disminuyendo el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de instrumento de inversión, emisor y moneda. Los instrumentos sujetos de inversión deben contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.



c) **Patrimonio administrado al 11 de enero de 2022:** DOP 1,384.9 millones.

## 2. Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular

a) **Número de registro:** SIVFIC-005.

b) **Objeto del fondo:** Generar rendimientos a sus aportantes, sean éstos personas físicas o jurídicas, con apego al principio de distribución de riesgo. Invertir en un portafolio diversificado donde por lo menos el 60% de los activos sean instrumentos de renta fija, distribuyendo el dinero de los aportantes en un portafolio compuesto de varias inversiones en instrumentos de renta fija y renta variable, en Pesos Dominicanos y Dólares Estadounidenses, disminuyendo el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de instrumento de inversión, emisor y moneda. Los instrumentos sujetos de inversión deben contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.

c) **Patrimonio administrado al 11 de enero de 2022:** DOP 1,490.9 millones.

## 3. Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

a) **Número de registro:** SIVFIC-017.

b) **Objeto del fondo:** Generar rendimientos para sus aportantes, siendo estos inversionistas profesionales, tanto personas físicas como jurídicas, con estricto apego al principio de distribución de riesgos, invirtiendo 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 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.

c) **Patrimonio administrado al 11 de enero de 2022:** USD 52.2 millones.

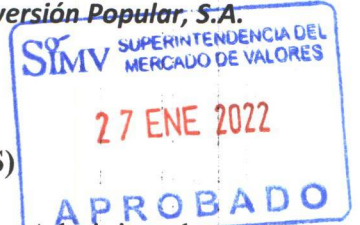
## 4. Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Popular

a) **Número de registro:** SIVFIC-042.

b) **Objeto del fondo:** Generar ingresos a mediano o largo plazo con la creación de valor mediante la inversión en valores de renta variable o valores de renta fija en sociedades que requieran financiamiento para su crecimiento y desarrollo.

c) **Patrimonio administrado al 11 de enero de 2022:** DOP 3,389.1 millones.





## 5. Información sobre Régimen Tributario

### Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS)

La administración de fondos de inversión realizada por parte de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS, en virtud de lo establecido en el numeral 1) del artículo 344 del Código Tributario, literal d) del artículo 14 del Reglamento n.º 293-11, artículo 12 de la Ley 163-21, que modifica la Ley 249-17, así como en la Sexta Resolución adoptada por la Junta Monetaria, de fecha 19 de julio de 2018. No obstante, lo anterior, cuando las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión realicen operaciones gravadas con el ITBIS, aplicarán las disposiciones establecidas en el Código Tributario, sus Reglamentos de Aplicación y cualquier otra normativa vigente que regule la materia.

La transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo, no estará sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

Para la aplicación de la exención de los impuestos señalados, en el caso de los fondos de inversión, se considerará que la conformación del patrimonio comprende un período de tres (3) años, contado desde la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS); asimismo, un período de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo.

### Impuesto sobre la Renta (ISR)

Las rentas obtenidas por el fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). No obstante, la Sociedad que administra el Fondo deberá retener el ISR aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el código tributario para las rentas de capitales.

Se debe retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas del fondo de inversión, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

Con respecto al beneficiario persona jurídica, el mismo deberá hacer constar los ingresos obtenidos del fondo en su declaración de ISR del período que corresponda la entrega del beneficio. El beneficiario tributará bajo lo dispuesto en el artículo 297 del Código Tributario.

### Impuesto sobre Cheques y Transferencias Electrónicas

Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago del impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario”

Cuando el fondo de inversión distribuya beneficios, o restituya activos que conformen el fondo de inversión, a través de transferencia electrónica o emisión de cheques al aportante de la cuota, no estará sujeto al pago del Impuesto a la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. No obstante, si el aportante establece como beneficiario otra persona, el fondo estará sujeto al pago del referido impuesto.

***Las normas tributarias que afectan al fondo o los aportantes del fondo son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.***

## **6. Organismos Supervisores**

El fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia bajo el número (SIVFIC-052) y en los registros oficiales de la BVRD bajo el número BV2104-CP0027, 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, Gazcue  
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.bvrd.com.do](http://www.bvrd.com.do)



## **7. Representante de la Masa de Aportantes**

Al tratarse de un fondo cerrado, deberá contar con un Representante de la Masa de Aportantes, quien tendrá las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos. Se ha designado a BDO Auditoría, 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.1-30-83214-5. La información sobre el Representante se encuentra en la Sección IV del Capítulo III del Reglamento Interno.

BDO Auditoria, S.R.L., Representante de la Masa de Aportantes

Avenida Ortega y Gasset No. 46, Naco  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 472-1565  
[www.bdo.com.do](http://www.bdo.com.do)

## **8. Auditores Externos**

Una vez al año, conjuntamente con los estados financieros anuales auditados, los auditores externos, 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 la sociedad administradora. De igual manera, pronunciarse 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. Se ha designado a PWC como los auditores para del fondo.

PWC, República Dominicana  
NO. RMV: SVAE-006  
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)



## **9. Consulta de Información y Derecho de Reclamaciones**

Toda consulta realizada por cualquier aportante puede ser de manera oral o escrita y debe dirigirse a las oficinas de AFI Popular ubicadas en la Avenida Lope de Vega No. 44, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; Teléfono: 809-544-5756; Correo electrónico: [contactenos@afipopular.com.do](mailto:contactenos@afipopular.com.do).

Los aportantes podrán reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir de AFI Popular la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. Asimismo, el aportante puede solicitar la devolución de los importes indebidamente cobrados y pagados.

Los inversionistas pueden presentar sus reclamos en forma escrita o verbal. AFI Popular registrará e individualizará el reclamo asignándole un número correlativo que será puesto en conocimiento de quien presentó la reclamación.

AFI Popular llevará un registro de todas las reclamaciones presentadas en el formato aprobado y habilitado por la Superintendencia, que mantendrá a disposición de los usuarios y de la misma Superintendencia.

Las reclamaciones que se presenten ante AFI Popular deberán estar acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante indicando que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de conocimiento o fallo ante los tribunales judiciales, ni un proceso de arbitraje o un laudo o convenio arbitral.

Una vez recibido el reclamo, AFI Popular resolverá la reclamación en el plazo máximo de los quince (15) días calendarios posteriores a su recepción. En ese plazo, AFI Popular se pronunciará por la procedencia o improcedencia del reclamo, dejando constancia escrita de su decisión. Si decide la procedencia de la reclamación adoptará todas las medidas necesarias para enmendar la situación, devolver los importes indebidamente cobrados y, en general, para evitar perjuicios a los aportantes.

AFI Popular comunicará al reclamante la resolución que resuelve el reclamo presentado dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a su pronunciamiento, informándole, en caso de ser improcedente el reclamo, sobre su derecho a presentarlo ante la Superintendencia.

Si AFI Popular declara improcedente el reclamo formulado o no lo resuelve dentro del plazo establecido al efecto, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia.

El reclamo a la Superintendencia deberá presentarse en la siguiente dirección y en los siguientes horarios:

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana.

Teléfono: 809-221-4433 Fax: 809-686-1854

E-mail: [proteccion.inversionista@simv.gob.do](mailto:proteccion.inversionista@simv.gob.do) Horario de trabajo de 8:30 a.m. a 4:30 p.m.

El aportante debe presentar su reclamación ante la Superintendencia de manera escrita, acreditando que con anterioridad realizó la reclamación directamente a la AFI Popular, mediante la presentación del número asignado en dicha entidad regulada o, en su defecto, expresando las razones que hubieran impedido obtenerlo. En caso de existir, el usuario podrá acompañar las pruebas documentales de que intentare valerse y también podrá señalar aquellas pruebas específicas no documentales que presentará posteriormente en el proceso durante el período de prueba.

Ante posibles modificaciones que la Superintendencia realice mediante norma de carácter general, el proceso de reclamación por ante este organismo podría actualizarse de manera automática.

*Para la solución de las controversias y los litigios que puedan resultar entre el Aportante y la Sociedad Administradora, luego de agotar el procedimiento conciliatorio antes establecido, ambas partes se someten a la competencia de los tribunales ordinarios del Distrito Nacional, República Dominicana y las Leyes de la República Dominicana.*

#### **10. Anexos**

- a) Calificación de Riesgo.



**AFI Popular, S. A.**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Núm. Registro SIMV: SIVAF-007 / RNC: 1-30-968421

Ave. Lope de Vega No. 44

Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono: 809-544-5756



Riesgo	Sep. 2020	Nov. 2021
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	RD\$ 5.000.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	RD\$ 1.000
Vencimiento del Fondo	15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.

## FUNDAMENTOS

El Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular (FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular) estará 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 será manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento. La administradora pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la larga duración del Fondo, aunque consistente con su objetivo, un alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, calificada en "AAaf" por Feller Rate. La administradora es filial de Grupo Popular, S.A., conglomerado que posee amplia experiencia en el mercado financiero dominicano y cuya filial más importante es Banco Popular Dominicano, calificado en "AA+/Estables" por Feller Rate. Además, cuenta con el puesto de bolsa Inversiones Popular, S.A.; AFP Popular, S.A.; Fiduciaria Popular, S.A.; Popular Bank Ltd. (filial de licencia bancaria internacional en Panamá); y otras filiales de servicios complementarios para el grupo.

El FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular contempla una emisión total de RD\$5.000 millones, equivalentes a 5.000.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$ 1.000 cada una, en un plazo no mayor a 3 años, distribuida bajo una emisión única de cuotas de participación. El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 180 días para cumplir con los límites definidos, posterior a la etapa preoperativa, que se dará por cumplida a los 270 días de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a RD\$500 millones y al menos un aportante.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio invertido en un único inmueble. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por varios inmuebles en el mediano plazo. Por otra parte, el reglamento no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estando dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones (luego de la aprobación del Comité de Inversiones), el que se materializará hasta 10 días hábiles después del corte de cada trimestre.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio, este endeudamiento se realizará en pesos dominicanos y a una tasa máxima a pagar igual a la Tasa de Interés Activa promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía.

El Fondo tiene duración de 15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones. No obstante, puede ser extendido por aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes.

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

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- 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

- Fondo sin cartera para evaluación real.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Larga duración del Fondo, pero consistente con su objetivo y estrategia de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 amplía volatilidad de activos y puede impactar negativamente retornos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular (FIC Renta Inmobiliaria Pesos 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. Según señala el reglamento interno, el objetivo del Fondo es conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo con lo señalado en su reglamento interno. Para otorgar mayor liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como certificados financieros, depósitos a plazos o efectivo, con calificación de riesgo en grado de inversión.

El reglamento establece que el desempeño del Fondo será medido en comparación con la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples al Sector Hipotecario publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos el 80% de los activos del fondo deberán estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión.
- El Fondo no tiene límites por tipo de rubro de los inmuebles, salvo en el caso de terrenos para parqueos y torres de parqueos, en donde el límite será de 25% del portafolio del Fondo. No obstante, el fondo no podrá invertir en viviendas, torres residenciales ni proyectos en construcción.
- La concentración máxima de inversión por bien inmueble será hasta un 65% del patrimonio del Fondo.

- El Fondo no podrá invertir en opciones de compra de bienes inmuebles por más del 10% de su patrimonio. Tampoco esta opción puede representar más del 5% del valor del inmueble o tener un plazo mayor a un año.
- El Fondo no podrá realizar ampliaciones, remodelaciones, reparaciones o mejoras por más del 25% del inmueble en un periodo de 12 meses. Montos mayores pueden ser autorizados bajo condiciones puntuales descritas en el reglamento interno.
- Hasta un 20% del portafolio del Fondo podrá ser invertido en certificados financieros o depósitos a plazo en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos y valores de oferta pública. Los instrumentos de renta fija deben contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión, es decir, instrumentos que sean clasificados BBB o superior.
- El Fondo no podrá poseer más del 20% de su portafolio en fondos cerrados o abiertos, fideicomisos de participación y valores titularizados de participación de oferta pública. No podrá invertir en Fondos Abiertos administrados por AFI Popular.
- La inversión mínima en activos, valores o instrumentos financieros del Fondo es de un 70% en Pesos Dominicanos y hasta un 30% en Dólares Estadounidenses.
- En el caso de los valores de oferta pública, la concentración máxima en un emisor será de hasta un 20% de los activos del Fondo, exceptuando emisiones del Ministerio de Hacienda de República Dominicana.
- No podrá adquirir más del 40% de emisión de valores de renta fija de oferta pública.
- El Fondo podrá mantener una reserva de liquidez con un límite mínimo de 0,10% y un límite máximo de 20% del valor de su patrimonio neto. Se podrá mantener hasta el 50% del total de la liquidez en cuentas corrientes o de ahorros de entidades vinculadas y hasta el 100% en entidades no vinculadas.
- Por otro lado, AFI Popular y sus vinculados, sus miembros del Consejo de Administración y del Comité de Inversiones y, en general, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los bienes u otros activos del fondo.

Los límites señalados no se aplicarán durante la etapa preoperativa, el periodo de adecuación a los límites y en la liquidación del Fondo. Durante la etapa preoperativa del Fondo, los recursos del Fondo podrán estar invertidos 100% en depósitos de entidades financieras locales con una calificación de riesgo no menor a grado de inversión o en valores representativos de deuda del Ministerio de Hacienda y/o Banco Central de República Dominicana.



## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Fondo sin cartera para evaluación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular realizará una emisión total de RD\$5.000 millones, equivalentes a 5 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$ 1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

### MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El Fondo cuenta con una etapa preoperativa, de hasta catorce meses partir de la inscripción del Fondo en el RMV o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a RD\$500 millones y un aportante como mínimo. En este periodo los recursos del Fondo pueden estar invertidos en depósitos u otros instrumentos de entidades de intermediación financiera con calificación de riesgo en grado de inversión o valores representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o Banco Central de República Dominicana.

El reglamento interno estipula un plazo de hasta tres años, posterior a la etapa preoperativa, para el cumplimiento de los límites definidos. Adicionalmente, puede otorgarse un prórroga de dos años adicionales.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio invertido en un único inmueble. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por varios inmuebles en el mediano plazo. Por otra parte, el reglamento no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios.

### BUENA LIQUIDEZ ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera será buena, estando dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones (luego de la aprobación del Comité de Inversiones), el que se materializará hasta 10 días hábiles después del corte de cada trimestre.

La liquidez de la cartera del Fondo será complementada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año. La política de liquidez del Fondo, definida en su reglamento interno, indica que éste deberá mantener un mínimo de 0,1% de su activo invertido en instrumentos de alta liquidez.

### ALTO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio, este endeudamiento se realizará en pesos dominicanos y a una tasa máxima a pagar igual a la Tasa de Interés Activa promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía.

Además, se señala que, ante necesidades de liquidez, previa aprobación de la SIMV, el Fondo podrá mantener hasta un 10% de su portafolio y un máximo de 48 horas, en líneas de crédito de entidades de intermediación financiera.

## DURACIÓN DEL FONDO DE LARGO PLAZO

El FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular tiene duración de 15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones. No obstante, puede ser extendido por aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para el manejo de los fondos

Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI Popular) posee un alto nivel, con políticas y equipos adecuados para la gestión de fondos.

En diciembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó el Código de Gobierno Corporativo de la Administradora, en el cual se detalla la estructura, principios, reglas externas e internas y prácticas de gobierno corporativo que la entidad se ha comprometido a cumplir.

El Consejo de Administración, formado por un número impar no menor de cinco y un máximo de once miembros, entrega las directrices y políticas a la Administradora. Actualmente está conformado por 7 integrantes. Este Consejo es el máximo órgano de supervisión, control y administración de la sociedad, pudiendo realizar y autorizar todo tipo de actos, salvo los reservados para la Asamblea General.

El Comité de Inversiones es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos, así como también, tiene como objetivo la responsabilidad de monitorear las condiciones del mercado. Este Comité está integrado por un número impar de miembros, no menor de tres integrantes. Las decisiones de inversión del Comité de Inversiones se sustentan en la información entregada por el equipo de análisis de la Administradora, en conjunto a los análisis entregados por el Comité de Riesgo del Grupo Popular.

El Comité de Cumplimiento apoya y vigila al órgano de cumplimiento a los fines de prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva; analizar e informar al Consejo de Administración con respecto a las observaciones de organismos reguladores en relación a temas de prevención de lavado, así como con el cumplimiento a las demás atribuciones establecidas en la Norma que regula la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores. Además de revisar las políticas, procedimientos y controles implementados por la Sociedad para realizar la debida diligencia a los aportantes de los fondos abiertos, proveedores, contratados y bienes que conforman el patrimonio autónomo

administrado, cuando aplique, para cumplir con las disposiciones previstas en las leyes y la normativa aplicables. Este Comité está integrado por un número impar, como mínimo, de tres miembros con voz y voto, el Oficial de Cumplimiento participa en las reuniones en calidad de secretario, con voz, pero sin voto.

El Comité de Riesgos se reúne al menos una vez al mes con el objeto de revisar la gestión de riesgos de la entidad, los fondos que administra y dar seguimiento a sus exposiciones. Entre sus funciones destacan: la revisión de la gestión de riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativo u otros de la entidad, informar sobre los riesgos asumidos por la AFI Popular y sus resultados; reportar los análisis de sensibilidad de los resultados de la entidad, revisando los diferentes factores de riesgo; proponer límites para las exposiciones resultantes de operaciones de financiamiento e inversión; e informar sobre las medidas correctivas implementadas por la gestión, considerando el resultado de las evaluaciones de los procedimientos de administración de riesgos. También, debe aprobar las metodologías para el control de riesgos y estrategias de mitigación de los diferentes tipos de riesgos de la Administradora y sus fondos. La Administradora además cuenta con un Manual De Políticas De Gestión Integral De Riesgo.

En conformidad con el Reglamento de Gobierno Corporativo, durante el año 2020 se crearon dos nuevos comités de apoyo: Comité de Nombramiento y Remuneraciones y Comité de Auditoría y Cumplimiento. El primero es el responsable de las funciones de nombramiento, remuneración, reelección y cese de los Miembros del Consejo de Administración y de la alta gerencia de la entidad, asesoramiento en la realización de la evaluación anual del desempeño del Presidente del Consejo, formalizar las políticas sobre planes de sucesión de los miembros del consejo, alta gerencia y puestos claves dentro de la organización. En tanto el segundo, entre otras responsabilidades está el velar porque todas las actividades y operaciones de la sociedad se realicen conforme a las leyes, resoluciones y demás normas aplicables; de supervisar el cabal cumplimiento de las resoluciones adoptadas por las Asambleas Generales de Accionistas y el Consejo de Administración, verificar la correcta aplicación de las políticas y procedimientos de la sociedad y velar por la integridad de los estados financieros.

El rol de la Gerencia General es asegurar el logro de los objetivos estratégicos, eficiencia e integración de las diferentes dependencias, de acuerdo con las políticas y estatutos establecidos por la Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración y de las leyes y normativas vigentes. Asimismo, debe garantizar la efectiva administración de los recursos asignados y el eficiente desempeño de su equipo de trabajo, procurando obtener la mayor rentabilidad en las operaciones de mercado de valores.

El Departamento de Administración de Fondos se compone del Administrador de Fondos y un Trader Junior. Entre sus funciones destacan el realizar actividades de inversión en el marco de la norma nacional y de la Administradora y los reglamentos internos de cada fondo, garantizar la correcta ejecución de las estrategias de inversión de la Administradora y los fondos, asegurando la relación riesgo/retorno, el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Comité de inversiones y asegurando la disponibilidad de información confiable y precisa sobre la gestión de portafolios.

La Gerencia Comercial es la encargada de desarrollar la gestión de promoción y ventas de los fondos ofrecidos por la Administradora y de garantizar un eficiente servicio a los clientes, asegurando así el incremento sostenido de la cartera de clientes.

La Gerencia de Contabilidad, Operaciones y TI debe velar porque todas las transacciones y actividades operacionales sean registradas correctamente en los sistemas operacionales y contables, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de los clientes. Además, debe asegurar la entrega oportuna de los reportes y estados de cuenta y el cumplimiento de las obligaciones fiscales, además de garantizar el efectivo desarrollo de los proyectos tecnológicos de la

empresa, realizando una eficiente administración de los recursos asignados, y asegurando que los mismos respondan a los requerimientos respectivos.

Entre otras responsabilidades, el Ejecutivo de Control Interno es quien debe verificar que quienes desempeñan funciones para la sociedad administradora implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la sociedad administradora cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando las operaciones de los fondos administrados de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

La Gerencia de Monitoreo de Riesgo es la encargada de medir, monitorear y controlar la exposición al riesgo de mercado y liquidez para la Administradora y los fondos. También debe ofrecer soporte a la Gerencia de Administración de Fondos y al Comité de Inversiones en la realización de los análisis correspondientes para la toma de decisiones de inversión, en base a la creación de escenarios y proyecciones correspondientes.

La Gerencia de Prevención de Lavado de Activos y Cumplimiento deberá realizar una eficiente gestión de prevención, control y detección de actividades ilícitas relacionadas con el lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores.

El Manual de Organización y Funciones y refleja el esquema de organización y administración, indicando detalladamente las funciones, obligaciones, prohibiciones y responsabilidades de cada cargo dentro de la Administradora. En la última actualización realizada en octubre de 2021, se realizaron algunos cambios internos, entre los que destaca la incorporación de nuevos Subgerentes, en las áreas de Contabilidad, Operaciones y TI. Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la adecuada gestión de los recursos bajo administración.

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

## POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Para la evaluación de inversiones y posterior construcción de cartera, la Administradora se guiará por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada fondo y la normativa vigente.

La responsabilidad de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo es del Comité de Inversiones, que se reúne con una periodicidad mínima de doce veces al año y está formado por un número impar no menor de tres personas, con experiencia en el sector financiero, bursátil, de administración de carteras de inversión o en áreas afines de inversión de recursos de terceros.

Las estrategias y lineamiento adoptados deberán acogerse a los principios de autonomía, independencia y separación.

El administrador de los fondos es el encargado de presentar la cartera de activos tentativos y de ejecutar las inversiones definidas en el comité. Dentro de sus funciones se encuentran:

- Desarrollar los fondos de inversión.
- Coordinar la definición e implementación de las estrategias de inversión.
- Gestionar la administración y sostenido desarrollo de los portafolios de inversión de fondos.
- Asegurar la efectiva administración de los recursos asignados por la sociedad.
- Garantizar el efectivo desempeño de su equipo de trabajo.

La Administradora señala que, como parte del Grupo Popular, se apoyará de la estructura, los lineamientos de depuración y/o debida diligencia que utiliza el Grupo.

## SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora de Fondos de Inversión Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos, necesarios para el control de las operaciones de los fondos. Éstos se encuentran incorporados en el "Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno", el cual fue actualizado en octubre de 2021. Dentro de los ítems más relevantes se encuentran:

- Política de Posición Propia de AFI Popular.
- Políticas de Gestión de Riesgo operacional.
- Políticas de Control Interno.
- Políticas Generales de Información Financiera y Contabilidad.
- Inversión en Valores de Renta Fija y Renta Variable.
- Control de límites de Participación y de Inversiones.
- Código de Ética.

Además, la administradora está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

La Administradora mantiene procesos de revisión continuos, solidificando sus políticas, manuales y controles internos, así como también su estructura organizacional, alineándose a nuevas exigencias regulatorias y a las mejoras prácticas de la industria.

Durante 2020, el departamento de Control Interno inició la implementación del nuevo modelo de las tres líneas (anteriormente líneas de defensa) para la gestión de riesgos, cuya filosofía en la coordinación entre cuatro roles clave: Órganos de Gobierno, Alta Gerencia, Auditoría Externa y proveedores externos. Este nuevo modelo establece que los órganos de gobierno deben rendir cuentas de su supervisión a las partes interesadas de la organización. También deben establecer estructuras y procesos para la gobernabilidad corporativa, adicionalmente deben delegar la responsabilidad y proporcionar recursos a la Alta Gerencia para el logro de los objetivos de la organización. Adicionalmente, AFI Popular reforzó la estructura de los órganos de gobierno actualizando las políticas que los rigen incluyendo los reglamentos internos, todo bajo el marco del nuevo Reglamento de Gobierno Corporativo.

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

## VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de la cartera del Fondo deberá realizarse bajo responsabilidad de la administradora, conforme a la norma de valoración emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Para el caso de instrumentos de oferta pública, éstos serán valorizados diariamente según la metodología establecida en el reglamento interno y la normativa vigente.

Los bienes inmuebles se valorizarán al menos una vez al año y se realizará conforme a las normas contables NIIF para la determinación de su valor razonable.

La metodología para determinar el valor razonable es la tasación realizada por profesionales o firmas de profesionales que deben estar inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido.

## RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas es Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador.

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Adicionalmente, la AFI Popular subcontratará los servicios de gestión de las propiedades, a una empresa especializada en administración de condominios y bienes raíces.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un “Reglamento General de Conducta y Tratamiento de Conflictos de Interés” que dispone criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fondos y de la Administradora.

De acuerdo con lo señalado en el reglamento, la información privilegiada comprenderá lo siguiente:

- La información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos de inversión que realicen los miembros del Comité de Inversiones, así como la ejecución de dichas operaciones.
- La información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de adquirir o vender cuotas, como por ejemplo: conocimiento del valor de cuota o cambio de comisiones antes de su divulgación.
- La información relativa a los aportantes.
- Las órdenes de compra o venta que se encuentran pendientes de ejecución.

Este reglamento señala que se debe mantener la equidad, dar un trato igualitario e imparcial a los aportantes de los fondos; además de disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la Administradora. Operar con

debido cuidado, honestidad, y diligencia en el interés de los aportantes y transparencia al mercado; sin anteponer los intereses propios o de terceros a los intereses de los aportantes. Actuando con profesionalismo y prudencia en toda la información obtenida, entregando toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El reglamento también define las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala los lineamientos para la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales entre otras.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

## PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores y extender su gama de productos financieros.

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

De acuerdo con el nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados. Dicha garantía supera el 10% del total de su patrimonio.

El mínimo actual de 0,80% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% el 1 de enero de 2023.

## GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA TRAYECTORIA

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

El Grupo Popular posee amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano, la filial más relevante para el grupo es el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, fundada en 1963, que ofrecía créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo. El Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas "Estables". La calificación asignada se fundamenta en un perfil de negocios, capacidad de generación

y perfil de riesgos muy fuertes. A la vez, incorpora un fondeo y liquidez considerado como fuerte y un adecuado respaldo patrimonial. Banco Popular es un banco múltiple privado, con un sólido posicionamiento en todos los negocios y segmentos del sistema bancario. La institución es la primera en la industria en términos de colocaciones totales netas, con una participación de mercado de 32,0% a septiembre de 2021.

El Grupo mantiene desde 1992 un puesto de bolsa, Inversiones Popular, S.A.; desde 1998 una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, S.A.; y otras filiales como, Fiduciaria Popular, S.A. (calificada en AAsf por Feller Rate), Popular Bank Ltd., (filial de licencia internacional en Panamá), Servicios Digitales Popular, S.A., Infocentro Popular, S.A., La Confianza, S.R.L., ABRE, S.R.L.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Sus activos bajo administración han mostrado un crecimiento constante, con un alza de 16,3% en 2020. Al cierre de septiembre de 2021 totalizaban RD\$9.026 millones (28,8% de crecimiento con relación al cierre de septiembre de 2020), en tanto que su participación de mercado ha reflejado una baja en los últimos años, pasando de 14,4% en 2017 a 5,9% al cierre de septiembre de 2021. Actualmente mantiene 4 fondos operativos:

- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Capitalizable Popular, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija, que cuenten con una alta calidad crediticia, denominados en pesos dominicanos. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2021 por RD\$ 1.465 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 24,5%. El fondo es calificado en AA-fa/M3 por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija Pago Recurrente Popular, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija, que tengan una alta calidad crediticia, denominados en pesos dominicanos. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, manteniendo un patrimonio al cierre de septiembre de 2021 por RD\$ 1.377 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos cerrados de renta fija de 23,1%. El fondo es calificado en AA-fa/M3 por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular, orientado a conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad. El Fondo se encuentra colocado en su totalidad, totalizando ya al cierre de septiembre de 2021 un patrimonio de US\$ 51,6 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos inmobiliarios de 12,0%. El fondo es calificado en BBBfa por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Popular, orientado principalmente en instrumentos representativos de deuda y/o capital emitidos por empresas domiciliadas en República Dominicana, no inscritas en el Registros del Mercado de Valores, ni pertenecientes al sector financiero, y que posean expectativas de crecimiento y desarrollo. Mantiene un patrimonio al cierre de septiembre de 2021 de RD\$ 3.273 millones, alcanzando una participación en el segmento de fondos de desarrollo de sociedades de 8,7%. El fondo es calificado en BBBfa(N) por Feller Rate.



	Ene-20	Sep-20	Nov-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

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

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

*Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*