



20 de julio de 2022

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana
Ave. César Nicolás Penson, núm. 66
Sector Gascue
Ciudad. -

Atención: Olga Nivar
Directora de Oferta Pública

Asunto: *Hecho Relevante sobre el Informe de Calificación de Riesgo trimestral del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular.*

Distinguido señor Superintendente:

En cumplimiento del artículo 12, numeral I, literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, R-CNV-2015-33-MV, el artículo 12 Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, así como también, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV; la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN POPULAR, S. A.**, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, inscrita en el Registro del Mercado de Valores, bajo el número SIVAF-007, tiene a bien remitir el Informe de Calificación de riesgo trimestral realizado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo en julio de 2022, correspondiente al **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA PESOS POPULAR**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-052.

Sin otro particular por el momento, se despide,

Atentamente,

Patricia María Peña Bergés
Ejecutiva Control Interno

AC/SN/CP



| | Mar. 2022 | Jul. 2022 |
|--------|-----------|-----------|
| Cuotas | BBBfa(N) | BBBfa(N) |

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

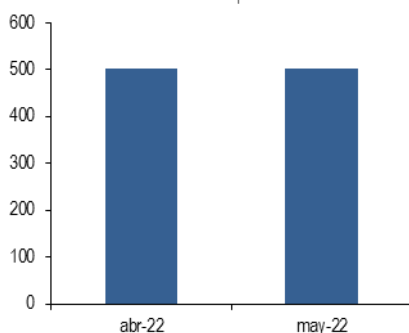
| | May.22 |
|---------------------------------|---------|
| Activos administrados (MM RD\$) | 503,3 |
| Patrimonio (MM RD\$) | 502,4 |
| Valor Nominal Cuota (RD \$) | 1.004,8 |
| Rentabilidad Acumulada Cuota* | 0,35% |
| N° de Cuotas (miles) | 500,0 |

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

** Acumulado a la fecha de cierre de los EEFF.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022

Certificados Financieros
98,06%



Caja y otros
1,94%

FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” responde a un Fondo que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión 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 y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, con menos de 36 meses de funcionamiento.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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. 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 Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

El Fondo 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 largo plazo.

El Fondo inició la colocación del primer tramo de su programa de cuotas el 11 de abril pasado. El 13 de abril de 2022 finalizó el período de colocación de este primer tramo, colocándose 500.000 cuotas, representando un 10% de su programa. Al cierre de mayo 2022 alcanzó un patrimonio de RD\$502,4 millones, representando cerca de un 1,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2022 el 98,1% de los activos estaba invertidos en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos (prorrogable por 2 años adicionales), posterior a la etapa preoperativa, que se dará por cumplida a los 14 meses 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 (fase cumplida con la colocación). Al cierre de mayo 2022 el 98,1% de los activos estaba invertidos en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

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.

Analista: Camila Uribe
Camila.uribe@feller-rate.com

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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. Al cierre de mayo de 2022 no se observa endeudamiento financiero.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

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. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

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

- Cartera en etapa de formación.
- 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 en República Dominicana.

| | Ene-20 | Sep-20 | Nov-21 | Mar-22 | Jul-22 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Cuotas | BBBfa (N) | BBBfa (N) | BBBfa (N) | BBBfa (N) | BBBfa (N) |

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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.