

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2025



Representante de la Masa Aportantes

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1

LATITUDE

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

(anteriormente TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de
Fondos de Inversión, S.A.)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I SIVFIC-075

Registro Nacional de Contribuyente: 133-02192-7

Dirección y Teléfono:

Av. Gustavo Mejía Ricart #81, Esq. Filomena Gómez de Cova,
Edificio Corporativo OV, Piso 2, Santo Domingo, R.D.
Teléfono: (809) 598-9908

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	5
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	6
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.....	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	6
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido.....	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.	9
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	12
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	12

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

13

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....13

q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo.....13

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....13

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión..... 14

t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 14

u) Otros..... 14

INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de la Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17, del Mercado de Valores, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No.479-08, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dicha normativa, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

LATITUDE INVESTMENTS, S.A. – SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, (*anteriormente TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.*) Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país con el Registro No. **SIVAF-014.**

Pudimos constatar la colocación del programa de emisiones de **ciento cuarenta mil (140,000)** Cuotas de Participación del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I**, aprobado por la Superintendencia del

Mercado de Valores de la República Dominicana mediante **Primera Resolución de fecha diez (10) de octubre de dos mil veintitrés (2023)**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número **SIVFIC - 075**. El Monto Total del Programa de Emisiones es por hasta **Catorce mil Millones de Pesos Dominicanos con cero centavos (RD\$14,000,000,000.00)**.

El Programa de Emisiones tiene una vigencia de **15 años** y su **fecha de vencimiento es 30 de mayo del 2040**.

Se autorizó la extensión del plazo de la fase pre-operativa del Fondo por un período de seis (6) meses, comprendido entre el 17 de diciembre de 2024 y el 16 de junio de 2025.

El **30 de mayo de 2025** concluyó la fase pre-operativa y se inició la fase operativa, tras cumplirse los requisitos del Reglamento Interno, que establecen un mínimo de un (1) aportante y un (1) activo administrado de RD\$50,000,000.00, equivalentes a quinientas (500) cuotas de participación.

Iniciada la fase operativa, esta dispone de un **periodo de adecuación de hasta tres (3) años** a su Política de Inversión y Política de Diversificación, contado a partir del inicio de la **fase operativa**, plazo que podrá ser prorrogado de manera excepcional por hasta **dos (2) años** adicionales por el **Consejo Nacional del Mercado de Valores**. En ese sentido el **periodo de adecuación ordinario culminaría el 30 de mayo de 2028**, conforme a la normativa vigente.

El indicador comparativo de rendimiento fijo del Fondo **Benchmark es 10% anual**. El desempeño del Fondo, que se refiere a la tasa de rentabilidad anual del fondo que se comparará con el benchmark seleccionado, se evaluará anualmente al 31 de diciembre de cada año y será reportado como Hecho Relevante a la SIMV y publicado en la página web de **Latitude** (www.latitudeinvestments.com) en el plazo reglamentario.

Latitude cobrará al Fondo una **Comisión Desempeño de hasta veinte por ciento (20%)** en base al excedente, en caso de que el rendimiento anual del Fondo supere dicho Benchmark. Dicha comisión será calculada anualmente al cierre de cada periodo anual fiscal al 31 de diciembre.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación.

Las tasaciones no aplican para el Fondo, debido a que no administra bienes inmuebles.

En cuanto a las valoraciones, durante el trimestre **octubre – diciembre de 2025**, la composición del portafolio de inversiones del Fondo se encontraba principalmente, sin que la enunciación sea limitativa, en valores representativos de capital y cuentas bancarias. De acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, la valorización se realizará conforme a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, aprobada mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17 o la norma que le sustituya, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con el Informe de Valoración y Estructura de los Activos del Fondo, elaborado por el Administrador del Fondo en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiséis (2026), la valoración de los activos que componen el portafolio del Fondo para el trimestre **octubre-diciembre del 2025**, reporto una ganancia neta de **DOP70,749,129.19**, lo que corresponde a un aumento de un 9.78% con respecto al trimestre anterior.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable de llevar a cabo las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita a la sociedad administradora cumplir adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el mercado de valores.

No aplica para el trimestre en cuestión.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.

En la página web de la Sociedad Administradora, se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las normas vigentes.

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.

No aplica para este trimestre en cuestión.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

La administradora informa que no se produjeron reclamos, consultas ni se brindaron servicios adicionales a los aportantes. Tampoco nosotros, como representantes de la masa de aportantes, recibimos reclamos, consultas o servicios adicionales.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

La inversión inmobiliaria del Fondo deberá estar debidamente asegurada, tanto la propiedad como el proyecto, con coberturas que incluyan, de manera no limitativa: incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación y huracanes. El valor asegurado de los activos deberá ser revisado al menos una vez al año y ajustado conforme a las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus inmuebles. En caso de que el valor de adquisición o venta sea distinto al valor de tasación, dicha diferencia no podrá exceder el 25 % del valor tasado. Además, el valor final del inmueble incluirá los honorarios por servicios legales, los impuestos, costos de traspaso y cualquier otro gasto atribuible directamente a la transacción de compra o venta, incluyendo las comisiones.

El fondo no puede otorgar en garantía sus activos, no obstante, las inversiones inmobiliarias deben estar asegurados como indicamos arriba.

Al cierre de **diciembre del 2025**, no aplica la contratación de seguros, dado que el Fondo no contaba con inversiones inmobiliarias.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

Se autorizó la extensión del plazo de la fase pre-operativa del Fondo por un período de seis (6) meses, comprendido entre el 17 de diciembre de 2024 y el 16 de junio de 2025.

El **30 de mayo de 2025** concluyó la fase pre-operativa y se inició la fase operativa, tras cumplirse los requisitos del Reglamento Interno, que establecen un mínimo de un (1) aportante y un activo administrado de RD\$50,000,000.00, equivalentes a 500 cuotas de participación.

Iniciada la fase operativa, esta dispone de un **periodo de adecuación de hasta tres (3) años** a su Política de Inversión y Política de Diversificación, contado a partir del inicio de la **fase operativa**, plazo que podrá ser prorrogado de manera excepcional por hasta **dos (2) años** adicionales por el **Consejo Nacional del Mercado de Valores**. En ese sentido el **periodo de adecuación ordinario culminaría el 30 de mayo de 2028**, conforme a la normativa vigente.

Las **restricciones de inversión** del Fondo establecen que no podrá destinar recursos a valores representativos de capital emitidos por una sociedad administradora de fondos de inversión, ni a valores de deuda, renta fija, capital o renta variable emitidos por personas vinculadas a miembros del Comité de Inversiones. También se incluyen como restricciones la inversión en activos no permitidos o no especificados en el Reglamento Interno, aquellos que excedan los límites de diversificación establecidos, y los activos o proyectos relacionados con la producción o comercio de productos o actividades ilícitas.

Anteriormente el Fondo realizó una **inversión en valores representativos de capital**, mediante la adquisición de acciones en una sociedad cuyo activo principal corresponde a un **proyecto hotelero**. Dicha inversión fue efectuada dentro del periodo de adecuación a la Política de Inversión y Política de Diversificación del Fondo, por lo que no resulta exigible el cumplimiento pleno de los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno.

La valoración de la inversión fue realizada con base en un informe de valoración independiente, el cual considera los **activos subyacentes de la sociedad participada**, y se encuentra debidamente documentado conforme a la normativa aplicable.

Cabe destacar que, para este Fondo, no se reportaron Hechos Relevantes relacionados a límites de inversión o inversiones no previstas en su Reglamento Interno para el trimestre evaluado dado que se encuentra en **periodo de adecuación**.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido.

CEVALDOM, S. A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Pudimos constatar que las cuotas de participación de las siguientes emisiones dentro del programa de emisiones de **140,000 cuotas** se componen de la siguiente manera:

Primer Tramo de 500 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$100,000 cada una, para un total de RD\$50,000,000 (cincuenta millones de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en mercado primario **500**, para un valor nominal de RD\$50,000,000.00 pesos dominicanos.

Segundo Tramo de 5,284 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$100,000 cada una, para un total de RD\$528,400,000 (quinientos veintiocho millones cuatrocientos mil pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en mercado primario **4,975**, para un valor nominal de RD\$499,997,442.73 pesos dominicanos.

Tercer Tramo de 1,738 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$100,000 cada una, para un total de RD\$ 173,800,000.00 (ciento setenta y tres millones ochocientos mil pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en mercado primario **1,738**, para un valor nominal de RD\$ 174,954,192.17 pesos dominicanos.

El total de cuotas en circulación al **31 de diciembre 2025: 7,213**

Fecha de Emisión: **30 de mayo de 2025**

Fecha de vencimiento del Fondo: **30 de mayo de 2040**

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.

	Julio 2025	Enero 2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación “**BBBfa (N)**” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera en etapa de formación, que será gestionada por una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, con completos manuales y políticas internas, un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, una baja liquidez, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. El sufijo **(N)** indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

Ver anexo último reporte.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El límite de endeudamiento permitido es hasta el **20%** del patrimonio neto.

Al **31 de diciembre de 2025**, el Fondo no registra endeudamiento.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, el resumen del estatus de envío de información por parte de la Sociedad Administradora a la Superintendencia del Mercado Valores de la Republica Dominicana del **Fondo** administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA WEB Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA Y SE REMITE A LA SIMV DIARIAMENTE.

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y un gráfico sobre la evolución histórica del valor cuota;
- 4) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su

base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y

- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A diciembre 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2025.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2025.**

Semestral

- Informe de calificación de Riesgo. **Actualizado.**

Anual: No aplica para el trimestre en cuestión.

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes.
- Carta de Gerencia.
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento.
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

No tenemos conocimiento de evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fondo.

- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento de este como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de situación legal significativa que pudiera afectar la sostenibilidad del **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

- q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo.**

Para este trimestre, no hubo modificaciones al reglamento interno ni al folleto informativo resumido.

- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).**

Durante el período bajo análisis, se registraron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, consistentes en la incorporación del **Sr. Andrés Escobar**, en calidad de **Director de Inversiones**, quien participa como **invitado permanente en el Comité de Inversiones del Fondo**. Dicha incorporación se realizó en el marco de un **aumento de capital** de la sociedad administradora, mediante el cual adquirió la condición de accionista.

- s) **El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del Fondo.

- t) **Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) **Otros.**

- En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 60 días calendarios posteriores al cierre de cada trimestre. Los trimestres finalizarán el **31 de marzo**, el **30 de junio**, el **30 de septiembre** y el **31 de diciembre** de cada año
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio	721,476,448.89	719,536,995.81	793,983,295

SIVFIC-075, Informe Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I
Trimestre a diciembre 2025, 11 de febrero 2026

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2025**:

Fecha recepción	Numero Tramite	Descripción hecho relevante
11/28/2025	03-2025-007160	TC AFI INFORMA LA AUTORIZACION DE NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO SIVFIC-075
11/5/2025	03-2025-006722	NOTIFICACION EMISION DEL INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES PARA EL PERIODO JULIO-SEPTIEMBRE 2025

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de la Masa de Aportantes

24.Jul. 2025 28.Ene. 2026

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Nov.25

Activos administrados (MM RD\$)	725
Patrimonio (MM RD\$)	720
Valor Nominal Cuota (MRD\$)	99.755,58
Rentabilidad Acumulada (*)	-0,24%
N° de Cuotas (miles)	7.213

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio del Fondo.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos

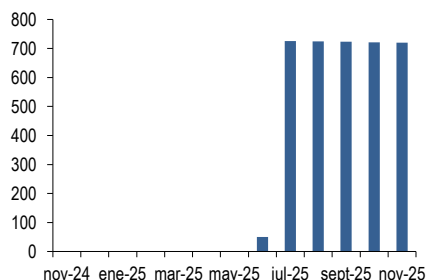


Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025

Inversiones Objetivo
97,9%

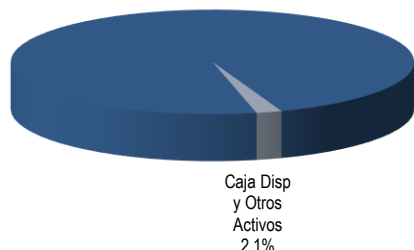


Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) responde a una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Además, incorpora la gestión de una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, con completos manuales y políticas internas, un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación actual de activos, una baja liquidez, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objetivo del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de al menos un 60% de su portafolio de inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo o adquisición, en sectores específicos de la economía que no sean el financiero: parques industriales y centros de logística, incluyendo zonas francas; hospitales e infraestructura de salud; viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, urbanas y turísticas; datacentros, torres celulares y otra infraestructura digital; proyectos de oficinas y edificaciones de usos mixtos, centros comerciales; así como infraestructura de educación. El Fondo es gestionado por Latitude Investments, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, la cual cuenta con una calificación "Aaf", otorgada por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en mayo de 2025. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$720 millones, equivalente a cerca de un 0,5% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de noviembre de 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (97,9%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (2,1%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo un activo de capital del sector turismo. Por otra parte, un 100,0% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio. De esta forma, al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En mayo de 2025 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

— BAJA LIQUIDEZ ESPERADA

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no tienen un mercado secundario desarrollado. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a un año.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 0,8% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre de 2025 alcanzó un -0,2%, que en términos anualizados corresponde a un -0,5%.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta proporción actual de activos objetivo.
- Fondo gestionado por Latitude Investments, S.A. , administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados.
- Respaldo de un Grupo que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica y Estados Unidos.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación actual de cartera.
- Baja liquidez esperada de sus inversiones objetivo.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	09-Jun-23	12-Feb-24	25-Jul-2024	31-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Nov-25
Efectivo y Equivalente	7.758
Inversiones	710.496
Otros Activos	7.123
Total Activos	725.378
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	5.841
Total Pasivos	5.841
Patrimonio	719.537
Ingresos	446
Gastos	10.072
Utilidad (pérdida) Neta	-5.415
Endeudamiento Global*	0,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	97,9%
Utilidad sobre Inversiones**	-0,8%
Utilidad sobre Ingresos	-1215,0%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Clasificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo 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.