

INFORME TRIMESTRAL

Período: abril – junio 2025



Representante de la Masa Aportantes

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



Fondo Inversión Cerrado Desarrollo Sociedades TC RD I SIVFIC-075

Registro Nacional de Contribuyente: 133-02192-7

Dirección y Teléfono:

Av. Gustavo Mejía Ricart #81, Esq. Filomena Gomez 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.....	7
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.....	8
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	9
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.....	9
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	11

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	11
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.).	
12	
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	12
q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo.....	12
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).....	12
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.....	13
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.....	13
u) Otros.....	13

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-II 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.

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**.

La Fase Pre-Operativa del Fondo inició el **10 de octubre de 2023**, fecha en la que fue aprobado e inscrito en el Registro del Mercado de Valores. Dicha fase concluyó el **30 de mayo de 2025** según comunicación de fecha 30 de mayo a la SIMV.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo contará con un período de adecuación a la política de inversión y política de diversificación de hasta **tres (3) años**, contados a partir de la fecha de inicio de la Fase Operativa, es decir, desde el **30 de mayo de 2025**, concluyendo dicho período el **30 de mayo 2028**. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por escrito de la sociedad administradora, debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada, la prórroga no podrá exceder un plazo adicional de **dos (2) años**.

Durante este período, el Fondo ejecutará los procesos de selección de las entidades y fideicomisos y suscripción de los acuerdos de inversión y/o financiamientos conforme a la sección 2.1 del presente Reglamento Interno, por lo que el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no estará sujeto a los límites de inversión aquí dispuestos, sino a las directrices marcadas por el Comité de Inversiones.

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 **TC AFI** (www.tcafi.do) en el plazo reglamentario.

TC AFI 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 Benchmarking. 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.

Tasación con menos de seis (6) meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a TC AFI) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

El monto no podrá variar por más de 25% del valor de la tasación.

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de **TC AFI** y debe realizarse conforme a la metodología establecida por la **Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)**, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**. Esta metodología está sujeta a actualizaciones según disposiciones emitidas por la SIMV mediante normas de carácter general.

Para las inversiones en valores representativos de capital, deberá realizarse una valoración al menos una vez cada doce (12) meses, a cargo de profesionales o firmas especializadas en valoración de activos. La selección de dicho proveedor será efectuada por el **Comité de Inversiones del Fondo**, con base en un análisis debidamente sustentado. Los informes de valoración deberán ser remitidos tanto a la SIMV como al **Representante de la Masa de Aportantes**.

No aplica para el trimestre en cuestión.

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 nos informa que no se produjeron reclamos, consultas ni se brindaron servicios adicionales a los aportantes. Tampoco nosotros, como representantes, recibimos reclamo alguno.

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.

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).

La Fase Pre-Operativa del Fondo inició el **10 de octubre de 2023**, fecha en la que fue aprobado e inscrito en el Registro del Mercado de Valores. Dicha fase concluyó el **30 de mayo de 2025**.

Durante la Fase Pre-Operativa **TC AFI** sólo podrá invertir por cuenta del Fondo en instrumentos de renta fija emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de la República Dominicana, en depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija inscritos en el Registro con calificación de riesgo grado de inversión cuyo vencimiento sea menor a un (1) año. Concluida dicha fase, aplicarán las inversiones señaladas para la Fase Operativa.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo contará con un período de adecuación a la política de inversión y política de diversificación de hasta **tres (3) años**, contados a partir de la fecha de inicio de la Fase Operativa, es decir, desde el **30 de mayo de 2025**, concluyendo dicho período el **30 de mayo 2028**. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por escrito de la sociedad administradora, debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada, la prórroga no podrá exceder un plazo adicional de **dos (2) años**.

Durante este período, el Fondo ejecutará los procesos de selección de las entidades y fideicomisos y suscripción de los acuerdos de inversión y/o financiamientos conforme a la sección 2.1 del presente Reglamento Interno, por lo que el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no estará sujeto a los límites de inversión aquí dispuestos, sino a las directrices marcadas por el Comité de Inversiones.

Este punto no aplica para el trimestre en cuestión debido a que están dentro de la fase de adecuación.

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, 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\$50,000.00 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.

El total de cuotas en circulación al **30 de junio 2025**: **5,475**

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.

	Enero 2025	Julio 2025
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.

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

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2025.**

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 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).

Para este trimestre, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional del Fondo.

- 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 **abril - junio 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.

	Abril	Mayo	Junio
Patrimonio	N/A	N/A	50,319,136.98

SIVFIC-075, Informe Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I
Trimestre a junio 2025, 5 de agosto 2025

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

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
6/30/2025	03-2025-004085	TC AFI NOTIFICA LA FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DEL 2DO TRAMO DEL FONDO SIVFIC-075
6/24/2025	03-2025-004037	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DEL 2DO TRAMO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO TC RD I
6/24/2025	03-2025-004036	TC AFI NOTIFICA EL INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL SEGUNDO TRAMO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO TC RD I (SIVFIC-075)
6/4/2025	03-2025-003641	TC AFI NOTIFICA EL MONTO SUSCRITO DE LA COLOCACION DEL IER TRAMO DEL FONDO SIVFIC-075
5/30/2025	03-2025-003587	TC AFI NOTIFICA LA CONCLUSION FASE PRE-OPERATIVA, INICIO FASE OPERATIVA Y COBRO COMISION POR ADMINISTRACION Y COMISION POR DESEMPEÑO O EXITO DEL FONDO SIVFIC-075
5/30/2025	03-2025-003586	TC AFI NOTIFICA LA FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DEL PRIMER TRAMO DEL FONDO SIVFIC-075 E INICIO DE NEGOCIACION EN MERCADO SECUNDARIO
5/27/2025	03-2025-003536	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DEL PRIMER TRAMO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO TC RD I (SIVFIC-075)
5/27/2025	03-2025-003535	TC AFI NOTIFICA EL INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO TC RD I (SIVFIC-075)

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de la Masa de Aportantes

	31.Ene.2025	24.Jul.2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

EMISIÓN DE CUOTAS	
Emisión Total	RD\$ 14.000.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	RD\$ 100.000
Vencimiento del Fondo	15 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

Fuente: Información elaborada por Feller Rate en base al reglamento interno del Fondo.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de 60% y hasta un 100% 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; centros de datos, torres celulares y otra infraestructura digital; proyectos de oficinas y edificaciones de usos mixtos, centros comerciales; así como infraestructura de educación.

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.

El Fondo será gestionado por TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual cuenta con una calificación "Aaf", otorgada por Feller Rate. La administradora es filial de TC Investment Partners, un gestor de inversiones registrado ante *Securities and Exchange Commission* (SEC) en EE.UU. A través de distintas filiales, el grupo ha levantado más de US\$1.000 millones en capital, los que se han invertido en activos inmobiliarios o bienes raíces de distinto tipo en México, Colombia, Perú y Estados Unidos.

El Fondo contempla una emisión equivalente a 140.000 cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

En mayo 2025 el Fondo inició su fase operativa, fecha en la cual concluyó el primer tramo del programa de emisiones, colocando 500 cuotas, representando un 0,4% de su programa. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$50 millones.

La cartera está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025, el 100% de los activos correspondía a caja. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma entidad o fideicomiso objeto de inversión.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implicará una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no contarán con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en pesos dominicanos o dólares

Analista: Carolina Ruedlinger
carolina.ruedlinger@feller-rate.com

estadounidenses, y a una tasa máxima que no podrá ser superior a 2 veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, un rendimiento fijo de 10% anual. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se evaluará anualmente al 31 de diciembre de cada año.

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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como respuesta China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Fondo gestionado por TC Latin America Partners, 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.
- Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
- 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.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en valores representativos de capital o de deuda de entidades y fideicomisos, no inscritos en el Registro de Mercado de Valores, domiciliados en República Dominicana

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de 60% y hasta un 100% 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.

Asimismo, el Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en valores de renta fija y de renta variable de oferta pública, opciones de compra de inmuebles, activos inmobiliarios ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación de fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.

Por otra parte, el reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, un rendimiento fijo de 10% anual. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se evaluará anualmente al 31 de diciembre de cada año y será publicado como hecho relevante.

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

- Al menos un 60% del portafolio deberá estar invertido en valores representativos de capital o de deuda de Entidades y Fideicomisos Objeto de Inversión.
- Al menos un 60% del portafolio deberán ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en certificados financieros, cuentas de ahorro, cuentas corrientes y certificados sin redención anticipada de entidades de intermediación financiera, con calificación de riesgo de grado de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en bonos corporativos, papeles comerciales, valores de fideicomiso de renta fija y/o de renta variable, cuotas de participación en fondos de inversión, valores de titularización de renta fija y/o de renta variable, y valores de renta fija emitidos por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en activos inmobiliarios (parqueos, estaciones de combustibles o estaciones de carga eléctrica) ubicados en el territorio nacional, incluyendo derechos de usufructo, concesiones administrativas y opciones de compra cuya prima no supere el 5% del valor del bien.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en proyectos inmobiliarios (parqueos, estaciones de combustibles o estaciones de carga eléctrica) en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento.

- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores representativos de capital y de deuda de entidades y fideicomisos objetivo de inversión, y en valores de renta fija y de renta variable de oferta pública, pertenecientes a personas vinculadas a la administradora.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en valores emitidos por un mismo emisor, entidad o fideicomiso.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en un mismo grupo económico.
- El Fondo no podrá invertir en: (i) valores representativos de capital emitidos por una sociedad administradora de fondos de inversión, (ii) valores representativos de deuda, de renta fija, de capital o de renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo o (iii) activos o proyectos relacionados a la producción o comercio de cualquier producto o actividad ilícita.
- La Administradora y sus personas vinculadas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos del Fondo que administra.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I contempla una emisión equivalente a 140.000 cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició su fase operativa en mayo 2025, con la colocación de su primer tramo por 500 cuotas, representando un 0,4% de su programa. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$50 millones.

A fines de junio de 2025, el Fondo colocó su segundo tramo correspondiente a 4.975 cuotas. Así, a dicha fecha el Fondo totalizó 5.475 cuotas alcanzando un 3,9% de su programa de emisión.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El reglamento interno estipula un plazo de tres años, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, para que el Fondo esté completamente adecuado a la política de inversión y de diversificación. Este período podrá ser prorrogado por hasta un plazo de 2 años, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por parte de la administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad.

La cartera está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025, el 100% de los activos correspondía a caja.

El Fondo distribuirá sus recursos en inversiones de distintos tipos de instrumentos financieros como valores representativos de derechos fiduciarios, acciones comunes, acciones preferidas, cuotas sociales comunes o preferidas, deuda senior, deuda subordinada, deuda convertible, entre otros.

En caso de no alcanzar los requisitos de la fase operativa en el plazo establecido para la fase preoperativa y agotada la prórroga otorgada por la SIMV, será suspendida la autorización del Fondo y se procederá a su liquidación, siguiendo el procedimiento de liquidación anticipada establecido en la normativa vigente.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portfolio en una misma entidad o fideicomiso objeto de inversión.

BAJA LIQUIDEZ ESPERADA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implicará una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no contarán con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo estará dada 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 0,25% de su patrimonio neto invertido en cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades de intermediación financiera, certificados de depósitos o depósitos a plazo con vencimiento de corto plazo (hasta 30 días), o en cuotas de participación en fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia.

El Fondo podrá mantener hasta el 100% de la liquidez en una misma entidad o emisor y hasta el 50% del total de su liquidez en caso de que dicha entidad esté vinculada a la administradora.

BAJA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

En caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 60 días calendarios posteriores al cierre de cada trimestre.

Asimismo, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos y el monto de éstos según generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo, condiciones de mercado, entre otros. La decisión de distribución o no de los beneficios será informada como un hecho relevante.

MODERADO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio neto. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo podrá endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos. Dichos financiamientos deberán ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, reguladas por la Superintendencia de Bancos de República Dominicana o su equivalente en el extranjero.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a 2 veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana, tanto para el financiamiento en pesos dominicanos o en dólares estadounidenses.

VIGENCIA DEL FONDO

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

Administradora posee un buen nivel de estructuras para la gestión y control de los recursos manejados

La estructura organizacional de TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (TC Latin America) está determinada en su Manual de Organización y Funciones, el cual establece los siguientes organismos:

El Consejo de Administración es el responsable de la dirección de la empresa. Dentro de sus principales funciones se encuentra aprobar las estrategias y metas de la Administradora, velar por el cumplimiento legal de toda la operación, determinar los objetivos de gestión de riesgo, políticas y procedimientos relacionados, así como aprobar la declaración mensual de solvencia y adecuación del patrimonio neto mínimo. También debe velar por la integridad de los sistemas contables y de control, así como también de los estados financieros de la Administradora. El Consejo debe implementar prácticas eficientes de gobierno corporativo en la Administradora, así como también de políticas efectivas de administración de sus fondos de inversión y mantener los recursos disponibles para una adecuada gestión de estos. Actualmente el Consejo se compone de cinco miembros.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe asistir al Consejo de Administración en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la supervisión de la integridad de los estados financieros de la Administradora, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, gestionar el cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la entidad.

El Comité de Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos es responsable de apoyar y vigilar 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. Asimismo, es responsable de determinar y establecer los aspectos de riesgo vinculados a los delitos mencionados, proponer al Consejo de Administración las medidas a aplicar con la finalidad de mitigar estos riesgos, así como también es el órgano encargado de verificar el cumplimiento y los resultados obtenidos de la aplicación de los programas de prevención.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones es responsable de apoyar al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones relacionadas con las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y Alta Gerencia de la Administradora. Además, debe proponer y revisar los perfiles y criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración, informar al Consejo de Administración aquellos casos de miembros que puedan afectar negativamente el funcionamiento de este o la reputación de la entidad, y proponer los criterios objetivos por los cuales la Administradora contrata y remunera a los miembros de la alta gerencia.

El Comité de Gestión de Riesgos está encargado de apoyar al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus responsabilidades de identificación, control, mitigación y supervisión en relación con la gestión de riesgos. Asimismo, es responsable de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan a la entidad preservar una adecuada estabilidad financiera y cumplir con las obligaciones que contraiga, así como actuar siempre en el mejor interés de cada fondo de inversión y resguardar debidamente los activos de propiedad de esos fondos de inversión.

El Comité de Inversiones debe asistir al Consejo de Administración en su función de supervisión mediante la evaluación de las estrategias y los lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como ser el responsable de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión.

El Gerente General es el encargado de establecer, administrar y controlar de manera eficaz los recursos humanos, tecnológicos, físicos y financieros de la Administradora, con el objetivo de cumplir los lineamientos estratégicos de la entidad y garantizar el cumplimiento de las decisiones del Consejo de Administración. Lidera todas las actividades relacionadas con formación, desarrollo, evaluación y valoración de los empleados a su cargo con el fin de desarrollar sus destrezas y competencias profesionales y humanas, haciendo énfasis en la consecución de las metas propuestas y el uso eficiente de los recursos, así como la evaluación de los objetivos establecidos. Además, actúa como representante de la Administradora en todos los actos legales y eventos de carácter social, cultural y económico.

El Administrador de Fondos debe controlar, vigilar, supervisar y coordinar lo referente a las inversiones de los fondos de inversión gestionados por la Administradora, siguiendo el marco de conducta del mercado de valores y los lineamientos del Consejo de Administración, la Gerencia General y el Comité de Inversiones. Debe además proponer las estrategias de inversión para los fondos gestionados y dirigir la ejecución y cumplimiento de las estrategias definidas por el Comité de Inversión respecto a cada Fondo. Entre otras funciones, debe concretar las ofertas de compra y venta con base en las políticas de inversión de cada fondo de inversión en condiciones de mercado y sólo con entes autorizados para negociar.

El Gerente de Riesgos tiene entre sus principales responsabilidades identificar, medir y controlar los riesgos, producto de las actividades propias de la Administradora. Debe verificar que la Administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás empleados cumplan las disposiciones de la Ley, así como las normas generales e internas de conducta estipuladas en la regulación y aquellas propias de la Administradora. También debe mantener comunicado al Consejo de Administración acerca del resultado de su supervisión, así como comunicar en cualquier momento a la SIMV de cualquier hecho relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes. También debe informar en forma periódica al Consejo de Administración sobre los niveles de riesgo y condiciones de las negociaciones realizadas y, en particular, reportar incumplimientos sobre los límites, operaciones poco convencionales o por fuera de las condiciones de mercado y las operaciones con empresas o personas vinculadas a la entidad, así como analizar las pérdidas potenciales realizadas mediante análisis de escenarios y pruebas de estrés que podría sufrir la Administradora ante una situación de crisis en los mercados.

El Ejecutivo de Control Interno es responsable de las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita a la Administradora desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego a las disposiciones legales y normativas vigentes, así como cumplir adecuadamente con sus actividades de gestión de activos.

También debe verificar que la Administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás empleados cumplan las disposiciones de la Ley, así como las normas generales e internas de conducta estipuladas en la regulación y aquellas propias de la Administradora. Supervisa que los reclamos y consultas de los aportantes, así como el servicio brindado por la Administradora a sus aportantes, se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en cada reglamento interno. Verifica que las recomendaciones de la SIMV y de los auditores externos sean atendidas oportunamente.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado del programa de cumplimiento, entre otras funciones asignadas por la entidad. Dicho funcionario sirve de enlace con la UAF y la SIMV. Además, es el responsable del Programa de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. Entre sus principales funciones se encuentran el diseño del programa LA/FT/FP. Debe incluir al menos planes de capacitaciones a empleados, implementación de sistemas de información y de detección de actividades sospechosas, junto con una autoevaluación anual del nivel de cumplimiento de las medidas contempladas en el Manual para su presentación al Consejo de Administración, a través del Comité de Cumplimiento.

La Gerencia Financiera y de Operaciones debe dirigir, supervisar, controlar y hacer cumplir las normas y políticas contables dadas por las entidades y organismos de control, la Asamblea General y el Consejo de Administración, con el fin de obtener de manera oportuna y confiable los estados financieros de la Administradora y los fondos gestionados. También debe implementar políticas, procesos y procedimientos para la administración y gestión de las operaciones ejecutadas por el área de back office. Debe también verificar la aplicación y cumplimiento de las normas de contabilidad, de las normas emitidas por la SIMV y demás que afecten la información de los estados financieros, así como la preparación del presupuesto anual de la Administradora y los informes de ejecución presupuestal que requiera la administración superior.

Por otra parte, la estructura operacional de la Administradora se divide en cuatro áreas:

- (i) Área de Negocios e Inversiones, la cual bajo los lineamientos estratégicos y reglamentarios identifican, analizan, estructuran, negocian y liquidan las inversiones de los portafolios administrados por la Administradora. Entre sus principales tareas se encuentra la ejecución apropiada de las políticas de inversión de los fondos bajo gestión, el cumplimiento de las decisiones del Comité de Inversiones, evaluación de modificaciones a las políticas de inversión de los fondos y su propuesta al comité respectivo, el seguimiento de los activos de cada fondo, así como cualquier otra función relacionada a la inversión de los recursos de los fondos de inversión.
- (ii) Área de Análisis y Control de Riesgos, que se encarga de la medición, análisis y monitoreo de los diferentes riesgos que enfrenta la Administradora y los fondos que gestiona.
- (iii) Área Financiera y Operativa, liderada por la Gerencia Financiera, se encarga de las funciones relacionadas al procesamiento, confirmación y contabilización de las operaciones, como son el cierre y registro en los sistemas de negociación de valores o el cierre y registro contable y autorización final de las operaciones.
- (iv) Área de Control Interno, que centra su labor en verificar que la información que se proporcione, tanto al interior como al exterior de la Administradora, sea veraz y suficiente. A diferencia de las tres primeras áreas que dependen de diferentes gerencias, el Área de Control Interno responde directamente al Consejo de Administración.

Durante 2025, la Administradora sólo reportó el cambio de Administrador de Fondos.

Feller Rate considera que la Administradora posee una buena estructura para la correcta gestión de recursos que administrará. La estructura formal actual está alineada con las disposiciones normativas actuales. Recientemente, la Administradora colocó los primeros tramos de su primer fondo local. Con esto, durante los próximos meses pondrá a prueba sus sistemas internos de gestión y toda su estructura formal de funcionamiento local que ha preparado en los últimos años para este fin. Por otra parte, cuenta con fondos a nivel internacional funcionando hace años con estructuras operativas adecuadas para ello.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, Comités de Riesgo y Control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

En el año 2021, el Grupo definió una política ESG con la finalidad de medir los impactos en materias ambientales, sociales y de gobernanza. Como parte de esta política TC mantiene un Comité ESG formalmente establecido.

Por otra parte, el Grupo es signatario de PRI desde julio del año 2020. Mantiene proyectos residenciales con certificación EDGE y propiedades industriales en proceso de obtener una certificación verde (LEED), entre otras iniciativas.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTFOLIOS

La Administradora, tanto en su Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversión, como en su Manual de Gestión y Control detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio, dividiendo los procesos entre los distintos tipos de activos que gestiona.

Dentro de los aspectos más importantes del proceso de inversión, se señalan una serie de criterios a ser considerados, como la identificación, ubicación y tipo de inversión, así como el detalle de las contrapartes involucradas, señalando a lo menos su experiencia, reputación y solvencia financiera. También el análisis debe ir acompañado de un modelo financiero validado por el equipo interno.

Con todos estos antecedentes se genera una propuesta al Comité de Inversiones, si ésta es aprobada, se genera un presupuesto para una debida diligencia del proyecto u oportunidad de negocio y también un análisis complementario del punto de vista de control de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo de las contrapartes y activos involucrados.

Complementariamente, si es necesario, se realizan estudios detallados de mercado, avalúos, presupuestos de obras, análisis tributarios, normativos o de títulos legales. Ya con toda esta información se actualiza el modelo financiero inicial, generando un análisis de factibilidad con la rentabilidad estimada del negocio. Con la propuesta final, el Comité de Inversiones toma la decisión final de aprobar o no la propuesta. Si el proyecto es aprobado se procede a la generación de contratos y fiducias con el desarrollador. En caso contrario, se deben registrar las razones por las cuales el Comité de Inversión descartó la potencial inversión.

El Comité de Inversiones es el órgano responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como de las políticas, procedimientos y

controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión. Esta instancia estará integrada por al menos 3 miembros y el Administrador del Fondo será miembro del Comité, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I, el proceso de originación, análisis y realización de inversiones en entidades y fideicomisos contempla nueve etapas: (1) originación de alternativas de inversión; (2) análisis de las inversiones y estructuración de la transacción, la cual considera, entre otros, los siguientes aspectos: (i) modelo financiero del activo y retorno esperado de la inversión, (ii) estados financieros e información complementaria, (iii) evaluación de contraparte, (iv) análisis preliminar de contratos y documentos, (v) evaluación preliminar de riesgos y estrategias de mitigación, (vi) estructura de la transacción, (vii) financiamiento de la transacción, (viii) designación de ingeniero independiente, (ix) realización de informes y (x) análisis de presupuestos y variaciones. Posteriormente, se realiza la (3) negociación y presentación de ofertas no vinculantes y la (4) presentación de informes por los comités de apoyo, del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación. En base a estos insumos, el Comité de Inversiones decide la (5) aprobación de las transacciones. En caso de ser aprobadas, la Administradora (6) presentará ofertas vinculantes en nombre del Fondo y (7) ejecutará dichas transacciones. Finalmente, TC Latin America realizará (8) un seguimiento, administración y monitoreo permanente del portafolio de inversión. Adicionalmente, cuando corresponda, la Administradora podrá proponer (9) la desinversión de los activos en cualquier momento desde la adquisición de éstos.

Asimismo, los factores que evaluará el Comité de Inversiones para la selección de las entidades y fideicomisos son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la capacidad de generación de flujos, (ii) análisis de la estructura de capital, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iii) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional, (iv) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado, (v) posicionamiento, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vi) capacidad de la entidad ante diferentes ciclos económicos y escenarios de estrés, (vii) marco regulatorio vigente, entre otros.

Además, el reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir las entidades, fideicomisos, proyectos o activos inmobiliarios en los que el Fondo pudiera invertir.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para los fondos inmobiliarios que constituirá.

SISTEMAS DE CONTROL

Consistente con la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros Unificados
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno
- Manual Para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Plan de Administración de Problemas Planeación de Continuidad y Estrategias de Recuperación

- Manual de Normas Internas de Conducta
- Reglamentos Internos del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Inversiones; Riesgos; Auditoría y Cumplimiento Regulatorio; Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos; y Nombramiento y Remuneraciones).

Según el Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno, la estrategia de gestión de riesgos se basa en los principios administrativos de independencia, transparencia, liquidez, rentabilidad y seguridad.

TC Latin America Partners cuenta con el sistema *SIFI Funds* para el manejo de los fondos administrados.

Durante 2024, la Administradora estuvo trabajando en la actualización de algunos manuales. En enero 2025, fue aprobada por el Consejo de Administración la actualización del Manual de Políticas de Control Interno.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realizará de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores, y por lo señalado en cada reglamento interno de los fondos que gestione.

El Fondo clasificará sus inversiones privadas en valores representativos de deuda y de capital, las cuales serán reconocidas inicialmente a su costo de adquisición, equivalente al precio pagado por adquirir el activo. Adicionalmente, para cada inversión en valores representativos de capital, se deberá contar con una valoración de al menos una vez cada 12 meses, realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos.

Para la adquisición de los inmuebles se requiere por lo menos una tasación previa a ser realizada por profesionales debidamente 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 y aceptado por la SIMV. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, podría ser igual, menor o mayor que el monto de la tasación. En caso de que el valor de adquisición o venta sea distinto al monto de tasación, no podrá variar por más de 25% del valor de la tasación.

Asimismo, la administradora velará que la valoración de los activos de naturaleza inmobiliaria se realice una vez al año, siendo la metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles una tasación realizada por profesionales debidamente capacitados.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un Código Ético y de Buenas Prácticas que establece las pautas de conducta para los órganos de dirección, personal directivo y empleados que prevengan posibles comportamientos que pongan en riesgo la correcta gestión de los activos.

El Código establece los siguientes principios:

- Liderazgo y transparencia: la Administradora confiará en cada cargo a las personas más idóneas por razón de sus conocimientos, cualidades, experiencia y capacidad de liderazgo.

- Respeto e igualdad de trato: la Administradora se compromete con todos sus empleados a mantener condiciones laborales justas y dignas, en tanto que no se tolerará ninguna actitud calificable como abusiva, hostil u ofensiva ni la discriminación por razón de raza, sexo, orientación sexual, creencia, ideología, religión, origen social, discapacidad, nacionalidad, edad o circunstancia de cualquier otra índole, así como tampoco actitudes de acoso sexual o laboral.
- Igualdad de oportunidades: los empleados tendrán las mismas oportunidades para su desarrollo, en tanto que las decisiones de promoción estarán fundamentadas en parámetros objetivos.
- Profesionalidad y solidaridad: se exigirá a los empleados seriedad, dedicación, responsabilidad y lealtad, haciendo abstracción de sus intereses personales cuando tomen decisiones empresariales, en donde debe primar el interés social por sobre los de carácter familiar o personal, velando por el más completo compromiso con la legalidad, la seguridad y la adecuada gestión de riesgos.
- Responsabilidad y compromiso con la empresa: los empleados deben comprometerse a desarrollar su actividad cumpliendo con todas las normas y pautas que la Administradora estime aplicables.

En el caso del Consejo de Administración, se establece específicamente que debe obrar de buena fe y con estricto cumplimiento y respeto a los deberes y obligaciones establecidos en la normativa aplicable, así como cumplir con el deber de reserva y confidencialidad de toda la información analizada, revisada o recibida, al igual que con las discusiones y decisiones que se hayan tomado. Adicionalmente, debe abstenerse de realizar, directa o indirectamente, transacciones profesionales o comerciales con la entidad.

El Código está alineado con la normativa en cuanto al tratamiento de la información privilegiada y confidencial, estableciéndose principios para evitar su mal uso, tales como: (i) la obligación de todo el personal de proteger esta información, (ii) mantener la debida reserva de la información en las relaciones con terceros, (iii) velar porque el personal directivo y empleados de la Administradora cuenten con la información precisa para poder llevar a cabo sus funciones, pero sin que implique el manejo de documentación confidencial ajena a sus funciones. Se prohíbe expresamente revelar, difundir, ceder, permitir o facilitar el acceso de información a terceras personas, físicas o jurídicas, facilitar datos o información propia de la entidad a medios de comunicación o terceros, usar en beneficio propio o ajeno la información confidencial que mantenga la Administradora (inclusive hasta 5 años siguientes al cese de la relación que tuviera con TC Latin America Partners), utilizar la red, ordenadores u otros recursos de la Administradora para obtener información privada.

En cuanto a mecanismo para el manejo de conflictos de interés, la Administradora estableció los siguientes principios:

- Notificar formalmente en todo momento a sus clientes, situaciones en las cuales puede haber un potencial conflicto de interés.
- Obligación para el Consejo de Administración y todos los empleados de abstenerse de actuar en cualquier asunto que puedan incurrir en conflicto de interés, comunicando esta situación al Comité de Cumplimiento, el cual luego de su evaluación podrá permitir o no la actuación con los resguardos respectivos.
- Obligación para el Consejo de Administración y todos los empleados de poner en conocimiento al Comité de Cumplimiento de cualquier situación en que los intereses de terceros vinculados a la Administradora y los de ésta sean contrapuestos.

- Abstención del Consejo de Administración y todos los empleados de realizar actividades de interés personal con aquellas instituciones o entidades con las que se mantenga relación profesional o de negocios.
- Desarrollo por parte del Oficial de Cumplimiento de las actividades de control necesarias para asegurar el cumplimiento.
- Ejecución de un seguimiento periódico por parte del Oficial de Cumplimiento de la situación económica y patrimonial del personal directivo y empleados de la Administradora, para detectar incrementos no justificados.

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.

PROPIEDAD

Grupo relacionado con amplia experiencia y conocimiento del sector inmobiliario en Latinoamérica

TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es propiedad en un 5,1% de Luis Santana Salcedo, un 2,6% de Gian Marco Di Carlo Attias y el 92,3% restante de la sociedad SGD Advisor, LLC, cuyos accionistas son propietarios de TC Investment Partners. En relación con la estructura accionaria de SGD Advisor, LLC, está entidad está conformada por Gregorio Schneider (65%) y Daniel Grunberg (35%).

De esta forma, la Administradora en República Dominicana es filial de TC Investment Partners, un gestor de inversiones registrado ante *Securities and Exchange Commission* (SEC) en EE.UU., que se enfoca en la gestión de fondos inmobiliarios y de crédito privado en mercados emergentes, con un enfoque principal en América Latina.

Al cierre de 2024, la Administradora no contaba con ingresos operativos. De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024, obtuvo ingresos financieros por RD\$2.491 registrando un aumento de un 28,0% respecto los RD\$1.946 obtenidos el periodo anterior. Por su parte, los gastos operativos sumaron RD\$64,7 millones, lo cual representa un alza de 24,6% respecto con diciembre de 2023, siendo los gastos de personal los de mayor incidencia. Por otro lado, los gastos financieros netos, mostraron una disminución de 17,4% respecto al año anterior. Con todo, las pérdidas en 2024 se situaron en RD\$64,7 millones, en tanto que durante 2023 las pérdidas fueron de RD\$52,3 millones y en 2022 de RD\$33,2 millones, mostrando un alza año a año, tendencia que debiera comenzar a revertirse en 2025 con los ingresos por comisiones de su fondo recientemente colocado.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2025 la Administradora tuvo ingresos no operacionales de RD\$193 mil, inferior a lo reportado durante el mismo período de 2024 (RD\$656 mil). Por otro lado, los gastos aumentaron un 11,4%, situándose en RD\$26 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal. Con todo, la pérdida del período en 2025 se situó en RD\$26 millones, mientras que, a igual período en 2024, esta se situó en RD\$23 millones.

En marzo de 2025, los accionistas de la Administradora aprobaron aportes para capitalización por un monto total de RD\$47 millones. Así, el capital suscrito de la Administradora asciende a RD\$117 millones a mayo de 2025, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$39 millones a la misma fecha.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora deberá constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante certificado de fianza otorgado por una entidad financiera, una póliza de seguros de fidelidad o una prenda constituida sobre valores de renta fija con calificación en grado de inversión. El mínimo actual es el mayor entre RD\$5 millones o un 1% sobre los activos administrados.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA GESTION DE FONDOS INMOBILIARIOS

La matriz del Grupo, TC Investment Partners, es un *Institutional Investment Manager* regulado por la U.S. Securities and Exchange Commission. Cuenta con dos filiales, TC Latin America Partners y Terracore Capital. La primera es un gestor institucional de activos inmobiliarios fundada en el año 2012 que ha levantado capital por cerca de US\$760 millones para ser invertido en distintos activos en Latinoamérica. En tanto que Terracore es una plataforma de inversión inmobiliaria, especializada en ventures en industrias de crecimiento en Estados Unidos, fundada en 2016. Esta plataforma ha levantado cerca de US\$230 millones.

TC Latin America Partners está centrada en Nueva York con oficinas en Bogotá, Lima, Ciudad de México, Santo Domingo y San Juan (Puerto Rico). La entidad se enfoca en activos inmobiliarios de tipo comercial, residencial, industrial, digital, logística, de uso mixto, instalaciones de salud, retail, etc. El equipo global cuenta con más de 30 personas.

Los principales socios cuentan con vasta experiencia en la administración de fondos inmobiliarios. Anteriormente eran ejecutivos en un fondo de activos alternativos de gran tamaño domiciliado en Estados Unidos, que invertía en activos inmobiliarios alrededor del mundo.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo de 2025, la Administradora mantiene operativo un fondo:

- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I, el cual inició sus operaciones en mayo de 2025 y se orienta a la 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. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$50 millones. El Fondo está calificado en “BBBfa (N)” por Feller Rate.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- 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)

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Carolina Ruedlinger – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras 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 Calificadora 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 Calificadora 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.