

**FOLLETO INFORMATIVO DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO TC RD I**

Aprobado mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez
(10) de octubre de dos mil veintitrés (2023),
Registro del Mercado de Valores No. SIVFIC-075
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 133-02192-7

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Folleto Informativo Resumido
2024-02-13 10:55
02-2024-000087-01



Calificación de Riesgo: Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.: **BBBfa (N)**

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (en lo adelante “Fondo”) es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de 60% y hasta un máximo de 100% de su Portafolio de Inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, 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 renta variable de oferta pública, opciones de compra de inmuebles, activos inmobiliarios ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera. Para más información, ver sección 1.5 y 2.1 del Reglamento Interno.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN

AGENTE DE COLOCACIÓN

TC | **LATIN AMERICA**
PARTNERS
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

Alpha

Alpha Sociedad de Valores, S.A. – Puesto de
Bolsa

El presente Folleto Informativo Resumido contiene las informaciones más relevantes sobre el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I, y deberá evaluarse conjuntamente con el Reglamento Interno del Fondo. Estos documentos se encuentran disponibles al público en general en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, en el domicilio de TC Latin America Partners Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y en la página web de la sociedad <http://www.tcafi.do>, y en el domicilio de Alpha Sociedad de Valores, S.A. – Puesto de Bolsa.

El presente Folleto Informativo tiene fecha de doce (12) de febrero del dos mil veinticuatro (2024).


Luis Alberto Santana Salcedo
Representante Legal

Responsable del Reglamento Interno y del Folleto Informativo Resumido



INDICE

1. Datos Generales del Fondo de Inversión.....	3
2. Clase de Inversionista al que se dirige el Fondo	4
3. Datos Generales de la Sociedad Administradora	4
4. Agente de Colocación Primaria Con Base en Mejores Esfuerzos.....	4
5. Organismo Supervisor	5
6. Auditores Externos del Fondo	5
7. Administrador del Fondo y Miembros del Comité de Inversiones	5
8. Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación	8
9. Valor Nominal de la Cuota y Moneda.....	9
10. Monto Mínimo de Inversión.....	9
11. Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark	9
12. Cantidad de Cuotas y Monto de la Emisión a su Valor Nominal.....	9
13. Vencimiento del Fondo	9
14. Mecanismo Centralizado para Colocación y Negociación de Cuotas de Participación	10
15. Mecanismo de Formación de Precio	10
16. Representante de la Masa de Aportantes.....	10
17. Calificación de Riesgo de las Cuotas de Participación.....	11
18. Gastos	13
a. Gastos a Ser Asumidos por el Fondo.....	13
a. Tarifas de Supervisión y Regulación.....	14
19. Comisiones	15
a. Comisión por Administración	15
b. Comisión por Desempeño	16
20. Régimen Tributario de la Inversión.....	16
21. Lugar y Mecanismo para Solicitar Información Sobre el Fondo y Presentar Reclamos.....	17
22. Fondos de Inversión Administrados	18
23. Anexos	18
a. Informe de Calificación de Riesgo Feller Rate	18
b. Informe de Benchmark	19



1. Datos Generales del Fondo de Inversión

El Fondo se denomina **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I** y cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) no. 133-02192-7, siendo un patrimonio independiente al de **TC AFI** y los otros fondos que ésta pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. .19-00, del 8 de mayo de 2000 (en lo adelante “Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la Republica Dominicana”), y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el numero SIVFIC-075, en virtud de la aprobación otorgada por la SIMV mediante su Primera Resolución de fecha diez (10) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

El monto total del Programa de Emisión Única es por hasta **Catorce mil Millones de Pesos Dominicanos con cero centavos (RDS\$14,000,000,000.00)**.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en Pesos Dominicanos hasta un cien por ciento (100%) del portafolio de inversión y hasta un cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

El objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión

- En Valores **No** Inscritos en el Registro del Mercado de Valores representativos de capital y de deuda de entidades y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de (i) desarrollo de viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, urbanas y turísticas, parques industriales y centros de logística, incluyendo zonas francas, hospitales e infraestructura de salud, datacentros, torres celulares y otra infraestructura digital, proyectos de oficinas y Edificaciones de Usos Mixtos, centros comerciales, así como infraestructura de educación; y
- En Valores **No** Inscritos en el Registro del Mercado de Valores representativos de capital y de deuda de entidades y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen en (ii) adquisición de viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, urbanas y turísticas, parques industriales y centros de logística, incluyendo zonas francas, hospitales e infraestructura de salud, datacentros, torres celulares y otra infraestructura digital, proyectos de oficinas y Edificaciones de Usos Mixtos, centros comerciales, así como infraestructura de educación.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, opciones de compra de inmuebles, activos inmobiliarios ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.



Para mayor información, referirse a la Política de Inversión contenida en la sección 2.1 del Reglamento Interno.

2. Clase de Inversionista al que se dirige el Fondo

El Fondo va dirigido a inversionistas profesionales, tanto personas físicas como jurídicas, con un apetito para realizar inversiones de poca liquidez y con vocación de permanencia a largo plazo.

Este es un fondo que representa un riesgo medio-alto, por lo que los potenciales inversionistas deben leer cuidadosamente este Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido para así analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en las cuotas de participación y requerir, en cada caso por su propia cuenta, cargo y riesgo, el correspondiente asesoramiento por parte de consultores idóneos en las respectivas materias.

Los inversionistas profesionales deben cumplir los criterios establecidos en el Reglamento de Intermediarios R-CNMV-2019-21-MV y la Circular C-SIMV-2020-22-MV sobre aspectos adicionales para la determinación de la persona física como inversionista profesional.

3. Datos Generales de la Sociedad Administradora

TC LATIN AMERICA PARTNERS, SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A. (en lo adelante “TC AFI”), es una sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana, con Registro Mercantil número 159720SD, Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) número 1-31-97886-1, y en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-014, con el número de teléfono 809-598-9908, Página Web <https://www.tcafi.do/>, correo electrónico info@tcafi.do, con domicilio social en la avenida Gustavo Mejía Ricart número 81, Torre OV, Local 2A, Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

TC AFI se encuentra representada por su Gerente General y Presidente del Consejo de Administración, Luis Alberto Santana Salcedo.

4. Agente de Colocación Primaria Con Base en Mejores Esfuerzos

Alpha Sociedad de Valores, S.A.

Calle Ángel Severo Cabral núm. 7, Ens. Julieta Santo Domingo,
República Dominicana

Tel: (809) 732-1080

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-53836-2

Registrado ante la SIMV bajo el No. SIVPB-018

Representante Legal: Santiago Adolfo Camarena Torres

Email: scamarena@alpha.com

Web: www.alpha.com.do

Alpha[□]



5. Organismo Supervisor

Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana

Calle César Nicolás Penson núm. 66, Gascue Santo Domingo, República Dominicana
Tel: (809) 221-4433
Representante Legal: Ernesto Bournigal Read
Web: www.simv.gob.do



6. Auditores Externos del Fondo

Ernst & Young, S.R.L.

Ave. Pedro Henríquez Ureña No. 138, Torre Empresarial Reyna II, Suite 900, Santo Domingo, República Dominicana
Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-20492-9
Registrado ante la SIMV bajo el No. SIVAE-022
Tel: (809) 472-3973
Web: www.ey.com.do



7. Administrador del Fondo y Miembros del Comité de Inversiones

Nombre	Posición	Relación con TC AFI	Antecedentes
Gregorio Schneider	Presidente	Accionista de SGD Advisors, LLC y Miembro del Consejo de Administración	<p>Gregorio Schneider es uno de los Socios Fundadores y Director de Inversiones (Chief Investment Officer) de TC Latin America Partners. El Sr. Schneider cuenta con más de 25 años de experiencia en mercados emergentes, realizando inversiones tanto en mercados públicos como privados, a través de diferentes tipos de activos y estrategias, que incluyen acciones, deuda, activos en dificultades y bienes raíces.</p> <p>Antes de fundar TC Latin America Partners en 2012, fue Managing Director encargado de Mercados Emergentes en Och-Ziff Capital Management (hoy Sculptor Capital www.sculptor.com), donde fue el responsable de estructurar la unidad de negocio y administrar el portafolio de inversiones en América Latina y Europa del Este. Antes de unirse a Och-Ziff en 2007, fue Gerente de Portafolio para The Rohatyn Group, donde era responsable de las situaciones especiales de inversión en mercados emergentes. Anteriormente, trabajó en Spinnaker Capital, en Crédit Agricole Indosuez y en la división</p>



Nombre	Posición	Relación con TC AFI	Antecedentes
			<p>inmobiliaria del Banco Nacional de México (Banamex).</p> <p>Gregorio realizó una Maestría en Administración de Negocios (M.B.A) en Columbia Business School y es Administrador de Empresas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en la Ciudad de México.</p>
<p>Daniel Grunberg</p>	<p>Miembro</p>	<p>Accionista de SGC Advisors, LLC y Miembro del Consejo de administración</p>	<p>Daniel Grunberg es uno de los Socios Fundadores y Director Ejecutivo de TC Latin America Partners. El Sr. Grunberg cuenta con más de 25 años de experiencia en estructuración legal y financiera de inversiones en mercados emergentes.</p> <p>Antes de fundar TC Latin America Partners en 2012, fue, junto con Gregorio Schneider, miembro del grupo de Mercados Emergentes en Och-Ziff. Desde la creación del grupo, ayudó a administrar y estructurar las inversiones en bienes raíces de Och-Ziff en Turquía, Perú y otros mercados. Antes de unirse a Och-Ziff, el Sr. Grunberg trabajó junto a Gregorio Schneider en The Rohatyn Group, donde administró, estructuró y ejecutó transacciones en Mercados Emergentes.</p> <p>Antes de unirse a Rohatyn, se desempeñó como Director Jurídico en Sojitz Corporation of America, multinacional japonesa con oficinas y operaciones en toda América Latina. En Sojitz, estuvo involucrado en la gestión de un portafolio de deuda privada y capital que incluía activos inmobiliarios en Brasil, Chile, México y EE. UU. Antes de unirse a Sojitz, fue Director Ejecutivo en Illinova Generating Company (ahora Dynergy), donde desarrolló proyectos de generación de energía eléctrica en Colombia, República Dominicana, Panamá, Perú y Venezuela.</p> <p>Daniel realizó una Maestría en Estudios Internacionales en Tufts University, donde fue becario Fulbright, una Maestría en Derecho en Fordham University y una Maestría en Filosofía en New York University. Es Abogado de la Universidad Católica Andrés Bello en Venezuela y</p>



Nombre	Posición	Relación con TC AFI	Antecedentes
<p>Luis Santana</p>	<p>Miembro</p>	<p>Accionista y Miembro del Consejo de administración</p>	<p>Licenciado en Letras de la Universidad Central de Venezuela.</p> <p>Luis Santana es Socio de TC Latin America Partners, Director Financiero (CFO) del grupo y Presidente de TC AFI. El Sr. Santana tiene más de 15 años de experiencia en el análisis y la estructuración legal y financiera de inversiones y fondos de capital privado en Estados Unidos y América Latina.</p> <p>El Sr. Santana es miembro del comité de inversiones de TC Latin America Partners, y como CFO, supervisa todos los aspectos de la estructuración de fondos, operaciones financieras, gestión de riesgos, tesorería, contabilidad, impuestos, cumplimiento regulatorio, valuación de activos e informes a inversionistas.</p> <p>Antes de vincularse a la firma en 2015, el Sr. Santana trabajo con los Srs. Schneider y Grunberg como miembro del grupo de fondos de capital privado en Och-Ziff, donde estuvo involucrado en la evaluación de inversiones, gestión de los fondos de capital privado del grupo, estructuración y valoración de inversiones privadas.</p> <p>Luis realizó una Maestría en Finanzas en Johns Hopkins University, y una Licenciatura en Finanzas de Baruch College en Nueva York, donde se graduó con honores.</p>
<p>Andrés Escobar</p>	<p>Invitado Permanente</p>	<p>Externo</p>	<p>Andrés Escobar es Socio de TC Latin America Partners y Director de la oficina de Colombia. El Sr. Escobar, cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario, donde ha trabajado en fondos internacionales como JER Partners en la Ciudad de México y RREEF en Londres.</p> <p>El Sr. Escobar es miembro del comité de inversiones de TC Latin America Partners. Antes de vincularse a la firma en 2017, trabajó durante ocho años en diversas posiciones de liderazgo en Inverlink Estructuras Inmobiliarias, uno de los principales fondos inmobiliarios de Colombia. Durante su tiempo en Inverlink, realizó múltiples transacciones en diferentes tipos de activos, particularmente oficinas y centros logísticos, y gestionó procesos de</p>



Nombre	Posición	Relación con TC AFI	Antecedentes
			<p>levantamiento de capital con inversores institucionales y minoristas.</p> <p>El Sr. Escobar inició su carrera profesional en el grupo de Fusiones y Adquisiciones de J.P. Morgan en Nueva York.</p> <p>Andrés realizó una Maestría en Administración de Negocios (M.B.A) en The Wharton School of Business de la Universidad de Pensilvania, y es Administrador de Empresas de Georgetown University en Washington.</p>
<p>Sebastián Eduardo Tejera Messina</p>	<p>Miembro – Administrador del Fondo</p>	<p>Interno</p>	<p>Sebastián Eduardo tejera Messina es el Administrador de Fondo del Fondo Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I. Posee una licenciatura en Finanzas por la American University (Washington, DC) y un máster en Análisis de Negocios y Big Data por el IE University (Madrid). Adicionalmente, el señor Tejera está certificado como Chartered Financial Analyst (CFA), fue certificado como Corredor de Valores por la Superintendencia del Mercado de Valores, y en el 2018 fue seleccionado en el programa de alto potencial de tesorería para Citi Latinoamérica (LAMA).</p> <p>Tiene más de 10 años de experiencia en el sector financiero, empezando su carrera como analista financiero en el año 2014 para un fondo de capital privado, aplicando modelos financieros para evaluar decisiones de inversión usando métricas financieras. Entre el 2015 y el 2020, desempeñó funciones asociadas con tesorería en Citi como trader institucional de títulos de valores, divisas, y liquidez, tanto para el Banco Múltiple y para el Puesto de Bolsa. Posteriormente, entre el 2020 y el 2023, fue el Head Trader en Tivalsa Puesto de Bolsa, viendo diferentes activos en mercados emergentes/locales de tasas de interés, divisas, y crédito.</p>



8. Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación

La fecha de emisión de las cuotas del fondo de inversión se determinará en el aviso de colocación del primer tramo.

9. Valor Nominal de la Cuota y Moneda

El valor nominal de las cuotas de participación del programa de emisión del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo es de Cien Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00).

10. Monto Mínimo de Inversión

El monto mínimo de suscripción inicial es de diez (10) cuotas al precio su suscripción.

Para más información, referirse a la sección 1.4 del Reglamento Interno.

11. Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark

El indicador comparativo de rendimiento 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.

Para definir el Benchmark se han tomado en cuenta los siguientes factores:

1. El mercado de fondos se encuentra en una etapa de desarrollo;
2. Iliquidez de los activos subyacentes del Fondo;
3. El objetivo del Fondo es la apreciación del capital invirtiendo de manera directa e indirecta en Valores Representativos de Capital y Valores Representativos de Deuda a largo plazo, razón por la cual no se relaciona con un índice crediticio o monetario del mercado.
4. No existe información pública de retornos en los diferentes tipos de industrias en los que puede invertir un fondo de desarrollo, lo que implicaría falta de transparencia.
5. Las mejores prácticas para fondos de desarrollo que pueden invertir en empresas indican que estos no guardan ninguna correlación con los índices de mercado.

Para más información, favor dirigirse a la sección 1.9 del Reglamento Interno y el Anexo de este Folleto Informativo.

12. Cantidad de Cuotas y Monto de la Emisión a su Valor Nominal

La cantidad de cuotas a colocar es de ciento cuarenta mil (140,000) cuotas. Estas cuotas se ofrecen en una emisión única y múltiples tramos de dicha emisión. La cantidad de cuotas a ofrecer se determinará en los avisos de colocación primaria correspondientes a cada tramo de la Emisión Única hasta agotar el monto aprobado del programa de emisiones.

13. Vencimiento del Fondo

El plazo de vencimiento del Fondo es hasta quince (15) años.



14. Mecanismo Centralizado para Colocación y Negociación de Cuotas de Participación

Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD)

Calle José Brea Peña No. 14, District Tower, Piso 2,
Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana
Tel: (809) 567-6694
Web: www.bvrd.com.do



**Bolsa y Mercados de Valores
de la República Dominicana**



15. Mecanismo de Formación de Precio

Las cuotas del Fondo serán colocadas en el mercado primario y negociadas en el mercado secundario a través de la bolsa de valores administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.

La metodología de valorización del patrimonio del Fondo está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general. El cálculo del valor cuota del Fondo se realiza en base al artículo 95 del Reglamento de SAFI.

La vigencia del valor cuota será de veinticuatro (24) horas en un horario de 12:00 A.M. a 11:59 P.M. de cada día hábil.

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo que resulte del procedimiento descrito más abajo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. La valorización de las cuotas se realizará de manera diaria después del cierre operativo de cada día.

En vista de que la denominación del Fondo y su contabilización es en Pesos Dominicanos, el valor de la Cuota será expresado en la misma moneda al momento de determinar el valor del patrimonio.

En otras palabras, para determinar el valor de cada cuota individual será necesario determinar el valor del Fondo total en base a los activos que lo componen y las obligaciones del Fondo con terceros y TC AFI.

Cabe resaltar de que la valorización del patrimonio del Fondo se realizará en todo momento conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Para más información, referirse a la sección 2.9 y 2.11 del Reglamento Interno.

16. Representante de la Masa de Aportantes

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.

Calle Pablo Casals No. 7, Ensanche Piantini
Santo Domingo, República Dominicana
Tel: (809) 412-0416
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1



Representante Legal: Francisco José Salas Sánchez
Email: jsalas@salaspiantini.com
Web: www.salaspiantini.com



17. Calificación de Riesgo de las Cuotas de Participación

La Calificadora de Riesgo designada es Feller Rate y ha otorgado una calificación “BBBfa(N)” en fecha doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

FUNDAMENTOS

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) 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.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado 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 está relacionada al Grupo TC Investment Partners, quien a su vez es un administrador institucional de inversiones inmobiliarias fundado en el año 2012 en Estados Unidos y registrado como asesor de inversiones ante la U.S. Securities and Exchange Commission (SEC). 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 total de RD\$14.000 millones, equivalentes a 140.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. 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, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado

de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD\$500 millones, equivalente a 5.000 cuotas de participación, y un aportante como mínimo.

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.

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 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 Fondo podrá endeudarse tanto en Dólares Estadounidenses (US\$) y Pesos Dominicanos (RD\$) a través entidades de intermediación financiera bajo la Ley Monetaria y Financiera, regulada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como entidades financieras internacionales que se encuentren reguladas en su país de origen por organismos similares a la Superintendencia de Bancos, o su equivalente en la jurisdicción internacional.

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, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en 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 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

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.



RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
 - Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
 - Baja liquidez esperada.
 - 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

Referirse al Anexo I del Folleto Informativo para ver informe íntegro.

18. Gastos

a. Gastos a Ser Asumidos por el Fondo

Concepto	% Máximo sobre el Total de Activos Administrados (DOP) o Monto Fijo Anual
Comisión de Colocación de Cuotas de Participación	1.00%
Servicios Prestados por los Mecanismos Centralizados de Negociación (Mantenimiento y Operaciones)	0.08%
Tarifa BVRD de facturación de la inscripción sobre el monto del Aviso de Colocación Primaria*	0.075%
Pago de Derechos de Valores Locales	0.05%
Custodia de Valores	0.0732%
Calificadora de Riesgos	RD\$1,000,000
Representante de la Masa de Aportantes	RD\$750,000
Auditoría Externa del Fondo de Inversión Cerrado	RD\$1,200,000
Citación y Organización de Asamblea General de Aportantes	RD\$1,200,000
Gastos por concepto de asesorías técnicas (ingeniero independiente, tasadores, abogados, valorización, modelo financiero, entre otras) correspondientes a las inversiones del Fondo	5.00%
Honorarios miembros Comité de Inversiones**	0.100%
Publicidad y mercadeo del Fondo	0.03%
Honorarios y gastos legales del Fondo	0.25%
Impresiones de informes	0.0050%
Intereses, transferencias y otros costos financieros	0.0150%
Comisión por liquidación del Fondo	0.05%
Gastos por mantenimiento y reparación de inmuebles	1.00%
Impuestos, aranceles o gravámenes requerido por las autoridades tributarias del cual sean objeto los activos del Fondo de Inversión Cerrado, sus ingresos y/o sus operaciones	0.10%

* A partir del segundo tramo.

** Este no gasto aplica para aquellos miembros del consejo de administración, ni a los empleados de TC AFI.

TC AFI cuenta con los sistemas de información, procedimientos y estructura administrativa suficiente para ejercer un adecuado control de la asignación del gasto según el proyecto al que dichos gastos pertenezcan.

Gastos recurrentes por concepto de Tarifas por Supervisión y regulación del Fondo por parte de la SIMV, de acuerdo con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-CNMV-2018-10-MV, tomando en cuenta los montos indexados por la Circular No. 08/2021 dictada por el Superintendente del Mercado de Valores en fecha veintiocho (28) de octubre del dos mil veintiuno (2021).

a. Tarifas de Supervisión y Regulación

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor*	Base de Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión de los Participantes del Mercado de Valores	SIMV	0.03% anual	Promedio diario de los activos administrados *	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la Custodia	SIMV	RD\$11.20 (0.00112%) por cada DOP 1.0MM de valor custodiado o su equivalente en Moneda Extranjera	Valor Custodiado sobre las inversiones que el Fondo mantenga a nombre propio	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	RD\$11.20 (0.00112%) por cada DOP 1.0MM de valor negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Fija. RD\$5.60 (0.00056%) por cada DOP 1.0MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Variable.	Por Registro de Pacto	Trimestral
Tarifa C por Supervisión a las	Sistema de Registro OTC	RD\$25.2 (0.00252%) por cada DOP 1.0MM	Por Registro de Pacto	Trimestral



Negociaciones y Operaciones		negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de renta fija		
<p>* Estas tarifas podrían variar de acuerdo con la política de indexación reglamentaria de las tarifas aplicables a los participantes del mercado de valores de la SIMV.</p> <p>** La base de cálculo para la tarifa B por mantenimiento y supervisión del fondo se utiliza como base el total de los activos administrados, es decir, activos totales del fondo. El balance acumulado de cada trimestre por la base dividida entre cuatro (4), el resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del trimestre siguiente, conforme lo establece el literal (d) del artículo 8 (periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas por concepto de regulación y los servicios de la SIMV.</p>				

TC AFI deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigor, salvo que la Superintendencia le autorice un plazo menor conforme solicitud. La información se colocará a través de la página web de **TC AFI**.

Cualquier gasto no descrito en el Reglamento Interno será asumido por **TC AFI**, conforme dispuesto en la normativa vigente.

Para mayor detalle, referirse a la sección 2.8 del Reglamento Interno.

19. Comisiones

Las Comisiones que se cobran al Fondo en términos porcentuales por concepto de administración y por desempeño.



a. Comisión por Administración

TC AFI cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión de hasta un uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%) anual del activo total administrado del día anterior a la fecha de cálculo del Fondo bajo administración a partir del inicio de la Fase Pre-Operativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo será el activo administrado al día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión deberá ser pagada mensualmente según la proporción devengada, a partir del inicio de la Fase Pre-Operativa. TC AFI puede, a discreción, determinar el valor de la comisión en cada período, siempre que se encuentre dentro del rango aprobado en el presente Reglamento Interno. TC AFI deberá informar mediante hecho relevante cualquier incremento dentro del rango autorizado con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario antes de la entrada en vigencia al cobro de este tipo de comisión, indicando el porcentaje que se estará cobrando, salvo que la SIMV autorice un plazo menor, conforme solicitud debidamente fundamentada por TC AFI en virtud de un hecho que lo justifique. Esta información se publicará mediante la página web <http://www.tcafi.do>.

En el caso de disminución de la Comisión de Administración, la misma debe ser notificada con una anticipación de un (1) día calendario de su entrada en vigencia.

Para más información, referirse a la sección 2.8 del Reglamento Interno.

b. Comisión por Desempeño

TC AFI cobrará al Fondo una comisión por desempeño de hasta veinte por ciento (20%) en base al excedente, en caso de que el rendimiento anual del Fondo supere el Benchmark establecido en el presente Reglamento. Dicha comisión será calculada anualmente al cierre de cada periodo fiscal del Fondo, es decir al cierre operativo del 31 de diciembre de cada año. El cobro de la comisión por éxito solo aplicará a partir del inicio de la Fase Operativa del Fondo. El Comité de Inversiones tendrá facultad de determinar el cobro y porcentaje de la comisión por desempeño dentro del rango establecido en el presente Reglamento Interno.

TC AFI comparará al 31 de diciembre (o el día hábil siguiente en caso de que dicha fecha sea no laborable) de cada año la rentabilidad del Fondo del año (calculada según el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV) contra el Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark. La comparación realizada se publicará como un hecho relevante. En la eventualidad de que la Tasa de Rentabilidad Anualizada del Fondo para el año sea superior al Benchmark, TC AFI cobrará hasta un veinte por ciento (20%) anual correspondiente a la comisión por desempeño del año fiscal. La comisión por desempeño será pagadera, si aplica, dentro de los primeros 30 días luego del cierre de cada año fiscal.

El monto de la Comisión por Desempeño (CD) a cobrar para el año, se determina multiplicando el excedente al Benchmark (establecido en la sección 2.20 del presente Reglamento Interno) del Fondo al 31 de diciembre de hasta 20% correspondiente al porcentaje de la CD. En caso de que este rendimiento sea mayor al Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark anualizado del mismo período, la comisión aplicará. En caso de que el rendimiento sea igual o menor, la comisión por desempeño no será aplicada y TC AFI no tendrá derecho al cobro de la misma.

Para más información, referirse a la sección 2.8 del Reglamento Interno.

20. Régimen Tributario de la Inversión

El Fondo está sujeto al tratamiento fiscal establecido en la Ley del Mercado de Valores, la Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública del Mercado de Valores de la República Dominicana, las disposiciones de la Norma General No. 05-2013 de fecha nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos internos (en adelante, "DGII"), sobre el régimen tributario de las administradoras de fondos y los fondos de inversión modificada por la Norma General número 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) y Norma General número 01-2021 de fecha dos (02) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y el Código Tributario Dominicano.

A continuación, detallamos la tributación del Fondo y sus partes intervinientes respecto a la ocurrencia de los distintos hechos gravados que se deriven:

Sin perjuicio de las no sujeciones o exenciones de pago de impuestos, el Fondo deberán fungir como agente de retención y percepción de impuestos y de presentar su declaración y pago en todos



los casos que el Código Tributario dominicano, reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan.

Impuesto sobre la Renta (ISR). Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la Renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no estarán sujetos a retención del ISR. No obstante, lo establecido antes, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios del Fondo estarán sujetos al pago del ISR a través del Agente de Pago CEVALDOM, el cual deberá retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el diez por ciento (10%) de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas del Fondo de inversión, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario dominicano.

Impuesto a la Transferencia de Bienes industrializados y Servicios (ITBIS) e impuesto a la Transferencia inmobiliaria. La transferencia de bienes o activos para la conformación del fondo de inversión no está sujeta al impuesto sobre Transferencia de Bienes industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre Transferencia inmobiliaria. Se considerará como período de conformación del patrimonio de los fondos de inversión, tres (3) años contados desde la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre Transferencia de Bienes industrializados y Servicios (ITBIS), y un período de seis (6) años contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre Transferencia inmobiliaria. Una vez terminado dicho plazo la transferencia de bienes o activos a los fondos de inversión estarán sujetas al pago del impuesto a la Transferencia Inmobiliaria y al impuesto a la Transferencia de Bienes industrializados y Servicios (ITBIS) en la forma y plazo establecido en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda. La administración de fondos de inversión realizada por parte de las Sociedades Administradoras de Fondos de inversión (SAFI) se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS, en virtud de lo establecido en el numeral 1) del artículo 344 del Código Tributario, literal d) del artículo 14 del Reglamento No. 293-11, así como en la Sexta Resolución adoptada por la Junta Monetaria, de fecha 19 de julio de 2018.

Precios de Transferencias. El Fondo debe cumplir con las disposiciones del artículo 281 del Código Tributario establecido en el Reglamento sobre Precios de Transferencias contenido en el Decreto No. 78-14 que establece las operaciones efectuadas entre partes vinculadas o relacionadas.

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

21. Lugar y Mecanismo para Solicitar Información Sobre el Fondo y Presentar Reclamos

Toda reclamación de los aportantes deberá ser realizada por escrito incluyendo por vía de correo electrónico a denuncias@tcafi.do y presentada ante **TC AFI**. TC AFI tendrá como plazo para responder diez (10) días hábiles.



Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, folleto informativo resumido o actos constitutivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el Representante de la Masa de Aportantes, previo acuerdo de la Asamblea General de Aportantes, de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores número 249-17, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.

No obstante lo anterior, el aportante siempre tendrá la posibilidad de acudir ante la SIMV, mediante la normativa que ésta establezca para los fines.

Para más información, referirse a la sección 11 del Reglamento Interno.

22. Fondos de Inversión Administrados

A la fecha del presente documento, TC AFI no administra otros fondos de inversión.

23. Anexos

a. Informe de Calificación de Riesgo Feller Rate



b. Informe de Benchmark

Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable. Las cuotas de participación han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido y el correspondiente reglamento interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento.



	09.Jun.2023	12.Feb.2024
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 objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) 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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado 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 está relacionada al Grupo TC Investment Partners, quien a su vez es un administrador institucional de inversiones inmobiliarias fundado en el año 2012 en Estados Unidos y registrado como asesor de inversiones ante la U.S. Securities and Exchange Commission (SEC). 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 total de RD\$14.000 millones, equivalentes a 140.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. 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, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD\$500 millones, equivalente a 5.000 cuotas de participación, y un aportante como mínimo.

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: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@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, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en 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 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

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.

RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
- Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
- Baja liquidez esperada.
- 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

Fondo sin cartera para evaluación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I contempla una emisión total de RD\$14.000 millones, equivalentes a 140.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El Fondo contará con una fase preoperativa, de hasta 14 meses a partir de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo igual o mayor a RD\$500 millones, equivalente a 5.000 cuotas de participación, y un aportante como mínimo. Este periodo podrá ser prorrogado por única vez por 6 meses adicionales por la SIMV, previa solicitud debidamente fundamentada por la sociedad administradora.

Durante la fase preoperativa, los recursos del Fondo sólo podrán estar invertidos en instrumentos de renta fija emitidos por el Gobierno Central o el Banco Central de la República Dominicana, en depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija inscritos en el Registro del Mercado de Valores con calificación de riesgo grado de inversión y cuyo vencimiento sea menor a 1 año.

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.

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 DEL FONDO

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, en particular, control de riesgo y financiero, 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, además de todas las responsabilidades que señala la ley. Actualmente el Consejo se compone de cinco miembros.

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. Debe dar cumplimiento a lo establecido en el Manual para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (en adelante LA/FT/FP) y asegurar que la organización respete lo ahí dispuesto, junto con hacer cumplir todo el marco normativo y legal del país. 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. Debe inspeccionar los informes de riesgos para asegurar que la gestión de fondos de inversión se enmarque en los reglamentos aprobados por los sujetos de control. 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. También es responsable de que los funcionarios a su cargo permanezcan

actualizados sobre las normas, procedimientos, circulares y comunicaciones internas, al igual que sobre la normativa emitida por los entes de control y vigilancia, en especial con las inherentes a sus funciones. 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. Revisará también los comprobantes de operaciones para las áreas de back office y cumplimiento. Por otra parte, el Administrador de Fondos deberá abstenerse de realizar funciones que tengan que ver con procesamiento de órdenes y confirmaciones, contabilización, liquidación, análisis y control de riesgos.

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. Por otra parte, debe conocer y dar cumplimiento al Manual LA/FT/FP, asegurando que los funcionarios a cargo tengan conocimiento de este, de manera que prevenga y evite que se utilice a la entidad como instrumento para el ocultamiento, transferencia, inversión, manejo o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a dichas actividades. 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 Gerente de Riesgos deberá abstenerse de realizar funciones que tengan que ver con negociación, procesamiento, confirmación de órdenes, contabilización de operaciones.

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. También debe mantener comunicado al Consejo de Administración acerca del resultado de su supervisión, así como comunicar en cualquier momento a la SIMV del hecho relevante que detecte, en el ejercicio de sus funciones, que pueda perjudicar a los aportantes. Debe también emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite el Consejo de Administración. El Ejecutivo de Control Interno deberá abstenerse de realizar funciones que tengan que ver con la negociación de órdenes e inversiones.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado del programa de cumplimiento, entre otras funciones asignadas por la entidad. Dicho funcionario servirá 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, entre las que se incluyen: sanciones disciplinarias impuestas a la entidad por incumplimientos, un resumen de los hallazgos relevantes detectados por la SIMV en las inspecciones realizadas, así como por las auditorías internas y externas referidas a las debilidades del programa. También debe mantener y conservar los registros de operaciones sospechosas y remitirlos a la UAF, fiscalizar los expedientes de los clientes nuevos de la Administradora, con un enfoque basado en riesgos, evaluando situaciones especiales en los procesos de vinculación de clientes y buscar posibles soluciones, elaborar una matriz de riesgos a ser aplicada para cada cliente en las condiciones que se señalan en las normas. El Oficial de Cumplimiento deberá abstenerse de realizar funciones que tengan que ver con la negociación, análisis y control de riesgos o negociación de inversiones.

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. Entre sus principales funciones se encuentran la validación de los ingresos de operaciones a los sistemas de negociación y que la valorización se efectúe correctamente dentro de los parámetros establecidos por la Administradora, entidades de control y que estén de acuerdo con los tickets de compra o papeletas de bolsa, responder porque los requerimientos de los organismos de vigilancia y control externos e internos se atiendan oportunamente, así como planear y supervisar las labores que se deban desarrollar para la obtención de la información necesaria para la toma de decisiones gerenciales. Adicionalmente, debe evaluar y tramitar los nuevos desarrollos de Fondos de Inversión que la Administradora lance al Mercado, así como responder por el adecuado manejo de la apertura de cuentas en los depósitos de valores, junto con sus cuentas de compensación y liquidación, para la administración de los títulos de los distintos Fondos de Inversión que gestione. 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. El Gerente Financiero y de Operaciones deberá abstenerse de realizar funciones que tengan que ver con la negociación, análisis y control de riesgos o negociación de inversiones.

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.

Los ejecutivos y colaboradores del Grupo están situados en República Dominicana, Estados Unidos, México, Colombia y Perú, dividiendo las distintas funciones operativas de sus fondos activos.

Durante 2023 la administradora realizó algunos cambios internos, entre los que destacan cambios de ejecutivos en los cargos de Gerente de Finanzas, Gerente de Riesgos, Ejecutivo de Control Interno y Oficial de Cumplimiento.

Feller Rate considera que la Administradora posee una adecuada estructura para la correcta gestión de recursos que administrará. La estructura formal actual está alineada con las disposiciones normativas actuales. Localmente la Administradora no tiene fondos operativos. No obstante, cuenta con fondos a nivel internacional funcionando con estructuras operativas adecuadas para ello.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversiones adoptará criterios de inversión sostenible y responsable, evaluando si existen elementos que contribuyan positivamente a la protección del medio ambiente y al mejoramiento de las comunidades donde se ubiquen los proyectos en los que invierta el Fondo. En el caso de inversión en sociedades que desarrollen proyectos de construcción, se valorará la obtención de permisología ambiental y un plan de construcción sostenible, procurando la menor cantidad de contaminación y desechos posible.

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, TC Latin America Partners definió una política ESG, la cual está siendo implementada en todos sus fondos, con la finalidad de medir los impactos y resultados de riesgos bajo estas métricas. Adicionalmente mantiene un comité ESG formalmente establecido.

Por otra parte, el Grupo es signatario de PRI desde julio del año 2020. Mantiene dos activos en Colombia con certificación EDGE y participa en Estados Unidos, Perú, Colombia y México en iniciativas de apoyo a fundaciones de impacto social, tanto a nivel financiero como a través de una participación activa de sus colaboradores en estas.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTFOLIOS

TC Latin America, 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. Ya 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 (Auditoría y Cumplimiento Regulatorio; Nombramiento y Remuneraciones; Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos, y de Riesgos)
- Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversión

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 *Gestor Funds* para el manejo de los fondos administrados.

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 8,6% de Luis Santana Salcedo, un 4,3% de Gian Marco Di Carlo Attias y el 87,1% restante de la sociedad SGD Advisor, LLC, cuyos accionistas son propietarios de TC Investment Partners.

De esta forma, la Administradora en República Dominicana es relacionada al Grupo TC Investment Partners, quien a su vez es un administrador institucional de inversiones inmobiliarias fundado en el año 2012 en Estados Unidos y registrado como asesor de inversiones ante la U.S. Securities and Exchange Commission.

Dada la reciente constitución, la Administradora no cuenta con ingresos operativos. De acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de diciembre 2023, registró gastos operativos por RD\$52,9 millones, siendo los gastos de personal los de mayor incidencia. En cuanto a los ingresos financieros, éstos se situaron en RD\$622 mil. Con todo, las pérdidas en 2023 se situaron en RD\$52,3 millones, superiores a los RD\$33,2 millones registrados en el año 2022.

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.

	21-Mar-23	09-Jun-23	12-Feb-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – 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.

Disposiciones sobre el indicador comparativo de rendimiento o Benchmark

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.

Para definir el Benchmark se han tomado en cuenta los siguientes factores:

1. El mercado de fondos se encuentra en una etapa de desarrollo;
2. Ilquidez de los activos subyacentes del Fondo;
3. El objetivo del Fondo es la apreciación del capital invirtiendo de manera directa e indirecta en Valores Representativos de Capital y Valores Representativos de Deuda a largo plazo, razón por la cual no se relaciona con un índice crediticio o monetario del mercado.
4. No existe información pública de retornos en los diferentes tipos de industrias en los que puede invertir un fondo de desarrollo, lo que implicaría falta de transparencia.
5. Las mejores prácticas para fondos de desarrollo que pueden invertir en empresas indican que estos no guardan ninguna correlación con los índices de mercado.

Fórmula para el cálculo de la tasa de rendimiento efectiva del fondo de inversión:

$$\text{Tasa de rendimiento} = \left(\frac{VCuota2 + RCobrados}{VCuota1} \right)^{\text{atual/actual}} - 1$$

Donde:

VCuota2= Es el Valor Cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

VCuota1= Es el Valor Cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

RCobrados= Dividendos efectivamente cobrados por el aportante por cuota durante el plazo correspondiente. Para el caso de fondos de inversión que no distribuyan dividendos, este monto será igual a cero (0).

Actual/Actual= cantidad de días del año correspondiente entre la cantidad de días calendarios transcurridos durante el plazo correspondiente.

Ejemplo ilustrativo de ejercicio de comparación:

El 31 de diciembre del 2024, el Fondo cerró con un valor cuota de RD\$115,000 y el 31 de diciembre del 2023 el Fondo cerro con un valor cuota de RD\$100,000, durante el periodo no se distribuyeron rendimientos. En este periodo, la rentabilidad del fondo para el año 2024 sería de 15% siendo esta mayor al Benchmark de 10%.