

25 de julio de 2024

Señor
ERNESTO BOURNIGAL READ
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Calle César Nicolás Penson núm. 66, Gascue
Ciudad.-

Atención: Señor Claudio Guzmán, Director de Participantes
Señora Olga Nivar, Directora de Oferta Pública

Asunto: Hecho Relevante – Informe de Calificación de Riesgo de **TC LATIN AMERICA PARTNERS, SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

Distinguido señor Superintendente:

En cumplimiento del artículo 22, literal b) del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, R-CNMV-2022-10-MV, **TC LATIN AMERICA PARTNERS SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-014 y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el número 1-31-97886-1 (en adelante, la “Sociedad”), tiene a bien remitir el Informe de Calificación de Riesgo realizado por **FELLER RATE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO, S.R.L.**, a julio 2024 la Sociedad; el cual refleja continuidad de la calificación de riesgo a “Aaf”, esta sustenta el buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de completos manuales y políticas internas.

Anexo a la presente se encuentra el Informe de Calificación de Riesgo emitido por Feller Rate, Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.

Agradeciendo de antemano su atención a la presente, se despide,

Atentamente,



Elaine Peña

Ejecutivo de Control Interno de TC Latin America Partners
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Riesgo	24.Ene.2024	25.Jul.2024
Calificación	Aaf	Aaf

* Detalle de calificaciones en Anexo.

FUNDAMENTOS

La calificación "Aaf" asignada a TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (SIVAF-014) se sustenta en el buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica. Como contrapartida, considera que la Administradora aún no cuenta con fondos operativos localmente, 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.

La calificación "Aaf" indica que la Administradora posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

La Administradora fue constituida en mayo de 2019 y en junio de 2022 fue autorizada para operar en el mercado dominicano. Actualmente está en proceso de colocar su primer fondo local.

TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es filial de TC Investment Partners, un gestor de inversiones registrado ante *Securities and Exchange Commission* (SEC) en EE.UU. A través de distintas filiales, el grupo ha levantado más de US\$1.000 millones en capital, los que se han invertido en activos inmobiliarios o bienes raíces de distinto tipo en México, Colombia, Perú y Estados Unidos.

Localmente, el Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la Administradora. TC Latam cuenta con manuales que detallan explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio.

La toma de decisiones de inversión es realizada por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, según lo estipulado en sus manuales internos. En el Comité de Inversiones se identifican y analizan las oportunidades de inversión y se recomiendan y aprueban las estrategias y lineamientos para la toma de decisiones en la formación de carteras, además del seguimiento de los portafolios de inversiones.

La Administradora cuenta con diversos manuales de funcionamiento, operación y manejo de riesgos, entre los cuales destacan el 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, Código Ético y de Buenas Prácticas, y el Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversión. La Administradora cuenta con el sistema Gestor Funds para el manejo de los fondos administrados. La valorización de las inversiones se realizará de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV).

Feller Rate considera que TC Latam 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 con estructuras dedicadas para ello.

La Administradora aun no cuenta con ingresos operativos. De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2023, registró gastos operativos por RD\$51 millones, lo cual representa un alza de 55,6% respecto con diciembre de 2022, siendo los gastos de personal los de mayor incidencia. En cuanto a los costos financieros netos, éstos se situaron en RD\$1 millón. Con todo, las pérdidas en 2023 se situaron en RD\$52,3 millones, en tanto que durante 2022 las pérdidas fueron de RD\$33,2 millones.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

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 los últimos dos años se ha observado 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 algunos 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. Por su parte, 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, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados.
- Completos manuales que detallan políticas y procedimientos en cuanto a operaciones y gestión de riesgos.
- Respaldo de un Grupo que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica y Estados Unidos.

RIESGOS

- Administradora sin fondos operativos localmente.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

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

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

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

disponibles para una adecuada gestión de estos. Actualmente el Consejo se compone de cinco miembros.

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

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

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

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

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

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

El Administrador de Fondos debe controlar, vigilar, supervisar y coordinar lo referente a las inversiones de los fondos de inversión gestionados por la Administradora, siguiendo

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

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

El Ejecutivo de Control Interno es responsable de las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita a la Administradora desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego a las disposiciones legales y normativas vigentes, así como cumplir adecuadamente con sus actividades de gestión de activos. También debe verificar que la Administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás empleados cumplan las disposiciones de la Ley, así como las normas generales e internas de conducta estipuladas en la regulación y aquellas propias de la Administradora. Supervisa que los reclamos y consultas de los aportantes, así como el servicio brindado por la Administradora a sus aportantes, se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en cada reglamento interno. Verifica que las recomendaciones de la SIMV y de los auditores externos sean atendidas oportunamente.

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

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

financieros, así como la preparación del presupuesto anual de la Administradora y los informes de ejecución presupuestal que requiera la administración superior.

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

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

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

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

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

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

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORFOLIOS

La Administradora, tanto en su Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversión, como en su Manual de Gestión y Control detalla explícitamente las

funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio, dividiendo los procesos entre los distintos tipos de activos que gestiona.

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

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

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

El Comité de Inversiones es el órgano responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión. Esta instancia estará integrada por al menos 3 miembros y el Administrador del Fondo será miembro del Comité, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

En 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.

Actualmente la Administradora está trabajando en la actualización de sus manuales, los cuales están en proceso de aprobación por parte del Consejo de Administración.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

El Manual para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva establece las políticas, procedimientos y mecanismos internos para la prevención de estos delitos. Este Manual establece dos objetivos: (i) proteger y salvaguardar la integridad de la entidad y de los miembros del Consejo de Administración, personal directivo y el resto de los empleados frente al LA/FT/FP o cualquier otro tipo de conducta ilícita y (ii) colaborar con los organismos públicos competentes en la prevención y lucha contra el LA/FT/FP mediante la aportación de la información precisa para ello.

El Manual señala en detalle todas las políticas y procedimientos para la identificación, detección y mitigación de este tipo de riesgos, así como las políticas de prevención contra el LA/FT/FP. Lo establecido en el Manual está en línea con la normativa aplicable en la materia.

El documento también establece los criterios para la selección y capacitación de los empleados. Contempla un código de ética y buenas prácticas, un régimen disciplinario aplicable y un canal de comunicación de denuncias.

La estructura de cumplimiento de la entidad contempla, además del Oficial de Cumplimiento que la regulación obliga, un Comité de Cumplimiento para apoyar la implementación y aplicación del Manual.

Por otra parte, el Manual detalla los procesos de debida diligencia que se aplican a los clientes de la Administradora, señalando los documentos que deben componer los expedientes en cada caso (diligencia simplificada, normal o ampliada), con el objetivo de proporcionar un perfil del cliente y permitir la identificación de Personas Políticamente Expuestas (PEP).

Además, se detallan los procesos de debida diligencia para proveedores, así como también los procedimientos para la identificación de operaciones sospechosas dentro de la Administradora.

Con la finalidad de poder evaluar debidamente la efectividad de la estructura, la Administradora llevará a cabo una auditoría externa independiente cada tres años, ejecutada por profesionales debidamente registrados y acreditados para ello. Este informe emitido por los auditores externos debe ser remitido a la SIMV dentro del plazo regulatorio establecido.

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. En relación con la estructura accionaria de SGD Advisor, LLC, esta entidad está conformada por Gregorio Schneider (65%) y Daniel Grunberg (35%).

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

La Administradora aun no cuenta con ingresos operativos. De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2023, registró gastos operativos por RD\$51 millones, lo cual representa un alza de 55,6% respecto con diciembre de 2022, siendo los gastos de personal los de mayor incidencia. En cuanto a los costos financieros netos, éstos se situaron en RD\$1 millón. Con todo, las pérdidas en 2023 se situaron en RD\$52,3 millones, en tanto que durante 2022 las pérdidas fueron de RD\$33,2 millones.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2024 la Administradora tuvo ingresos no operacionales de RD\$656 mil, superior a lo reportado durante el mismo período de 2023 (RD\$53 mil). Por otro lado, los gastos aumentaron un 38,4%, situándose en RD\$23,7 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal. Con todo, la pérdida del período en 2024 se situó en RD\$23 millones, mientras que, a igual período en 2023, esta se situó en RD\$17 millones.

El capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD\$69,9 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$30 millones al cierre de mayo 2024.

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 GESTIÓN DE FONDOS INMOBILIARIOS

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

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

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

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

La Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD) y CEVALDOM, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I.

	22-Feb-23	11-May-23	24-Ene-24	25-Jul-24
Calificación	Aaf	Aaf	Aaf	Aaf

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	May-24
Efectivo y Equivalente	1	1	1	1
Inversiones	-	-	-	-
Otros Activos	36	24	18	17
Total Activos	36	25	18	18
Pasivos Financieros	17	13	7	7
Otros Pasivos	0,2	1	5	4
Total Pasivos	17	14	13	11
Patrimonio	19	11	6	30
Ingresos	0	0	0	1
Gastos	17	33	52	24
Utilidad (pérdida) Neta	-17	-33	-52	-23
Endeudamiento Global*	87,3%	126,8%	228,0%	36,3%
Endeudamiento Financiero*	86,5%	119,8%	130,3%	21,6%
Cobertura Operacional**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Utilidad sobre Ingresos	-2.553	-8.342	-26.863	-35
Comisiones sobre Activos***	-	-	-	-

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de mayo 2024.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

**Ingresos por comisiones sobre gastos operacionales.

*** Comisiones de administración sobre el total de activos gestionados promedio del año anterior y del actual

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAf: Administradora con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- AAaf: Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Aaf: Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- BBBaf: Administradora con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- BBaf: Administradora con estructuras y políticas débiles para la administración de fondos.
- Baf: Administradora con estructuras y políticas muy débiles para la administración de fondos.
- Caf: Administradora sin estructuras y políticas para la administración de fondos o que éstas sean consideradas de muy baja calidad.

+ 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.

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.