	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
24-07-25	BBBfa(N)	
31-01-25	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I.

25 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de 60% y hasta un 100% de su portafolio de inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo o adquisición, en sectores específicos de la economía que no sean el financiero: parques industriales y centros de logística, incluyendo zonas francas; hospitales e infraestructura de salud; viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, urbanas y turísticas; centros de datos, torres celulares y otra infraestructura digital; proyectos de oficinas y edificaciones de usos mixtos, centros comerciales; así como infraestructura de educación.

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

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

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

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

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

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

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su 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 reglamento establece como ***benchmark***, para comparar el desempeño del Fondo, un rendimiento fijo de 10% anual. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el ***benchmark*** se evaluará anualmente al 31 de diciembre de cada año.

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

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

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad