

24 de enero 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

Asunto: Hecho Relevante – Informe de Calificación de Riesgo Semestral 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 Semestral de Calificación de Riesgo realizado por **FELLER RATE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO, S.R.L.**, a enero 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	11.May.2023	24.Ene.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 fue recientemente aprobada, aún sin fondos operativos, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

La calificación "Aaf" asignada 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 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.

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 debe ser 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, 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).

Así mismo, la Administradora cuenta con un Manual para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, el cual 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.

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

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 y Ejecutivo de Control Interno.

Con relación a riesgos relacionados con factores ESG, 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.

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.

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

- 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 recientemente aprobada, aún 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.

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

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Efectivo y Equivalente			1.056	722
Inversiones			-	-
Otros Activos			23.746	17.707
Total Activos			24.802	18.429
Pasivos Financieros			-	-
Otros Pasivos			13.865	12.810
Total Pasivos			13.865	12.810
Patrimonio			10.937	5.619
Ingresos			316	622
Gastos			33.473	52.898
Utilidad (pérdida) Neta			-33.183	-52.276
Endeudamiento Global*			126,8%	228,0%
Endeudamiento Financiero*			0,0%	0,0%
Cobertura Operacional**			0,0%	0,0%
Utilidad sobre Ingresos			na	na
Comisiones sobre Activos***			na	na

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Ingresos por comisiones sobre gastos operacionales.

*** Comisiones de administración sobre activos 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:

- AAAaf: 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:

- Esteban Peñailillo – 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.