

	04.Oct.2024	23.May.2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	US\$100.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	US\$1.000
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 proporcionado por la Administradora, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) el 07 de enero de 2025.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I (SIVFIC-088) tiene como objetivo, a corto plazo, la generación de ingresos recurrentes mediante el alquiler de los inmuebles y, a largo plazo, la generación de plusvalías mediante la venta de inmuebles con apreciación de capital.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado por una administradora con un satisfactorio nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará, además de sus completos manuales y políticas internas, y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero. Adicionalmente, se espera que tenga una buena capacidad de generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación esperada, la exposición al negocio inmobiliario, el alto nivel de endeudamiento permitido, 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 Amergent Partners - Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual cuenta con una calificación "BBB+af", otorgada por Feller Rate. La Administradora en un 55,0% de DR Strategic Opportunities LLC (sociedad relacionada a Jacinto Rafael III Díaz Haché) y un 45,0% de Gialil Investments LLC (sociedad ligada a Kalil José Díaz Haché). La Administradora fue constituida en 2022, con la misión de promover el desarrollo de la República Dominicana a través de la inversión colectiva de alto rendimiento para sus inversionistas mientras impacta positivamente en las comunidades donde invierte, enfocándose principalmente en la gestión de fondos inmobiliarios y de fondos de desarrollo de sociedades.

El Fondo contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a 100.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 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 patrimonio igual o mayor a US\$2 millones y un aportante como mínimo.

Se espera que el Fondo cuente con una baja diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 55% de su portafolio en un mismo bien inmueble.

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. El Fondo podrá solicitar todo tipo de facilidades crediticias, tales como líneas de crédito y préstamos. El Fondo podrá endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (TIAPPPH) en dólares estadounidenses, publicada por el Banco Central de República Dominicana. La

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

comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual el día 10 días del mes posterior al mes sujeto a comparación.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

En años pasados, 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 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 con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, 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 de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Gestión de Amergent Partners, administradora con satisfactorio nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará.
- Cartera esperada con buena capacidad de generación de flujos.

RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
- Baja diversificación esperada en el mediano plazo.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- 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 activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I tiene como objetivo, a corto plazo, la generación de ingresos recurrentes mediante el alquiler de los inmuebles y, a largo plazo, la generación de plusvalías mediante la venta de inmuebles con apreciación de capital.

Asimismo, el Fondo invertirá en activos inmobiliarios de uso comercial, corporativo e industrial para generar ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, que estén ubicado en República Dominicana. Dentro de su estrategia de inversión, el Fondo contempla realizar transacciones que consideren la adquisición y arrendamiento (*Sale & Leaseback*) de bienes inmuebles.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en documentos que representen derecho de usufructo, concesiones administrativas, opciones de compra de bienes inmuebles, valores de oferta pública y depósitos en instituciones de intermediación financiera.

Por otra parte, el reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (TIAPPPH) en dólares estadounidenses, publicada por el Banco Central de República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual el día 10 días del mes posterior al mes sujeto a comparación.

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

- Al menos un 60% y hasta un 100% del portafolio deberá estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en terrenos para fines de alquiler.
- Hasta un 10% del portafolio podrá estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del activo, su vencimiento no sea mayor a 1 año y no exista ningún tipo de impedimento a su libre transferencia.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 55% del portafolio podrá estar invertido en un mismo bien inmueble. Adicionalmente, la Administradora procurará mantener diversificado el 45% restante en más de un inmueble.
- Hasta un 55% de los ingresos podrá estar concentrado en un solo inquilino.
- Todos los activos inmobiliarios deberán estar asegurados, garantizando al menos la cobertura de riesgos de incendio, terremoto, inundaciones, descargas eléctricas, responsabilidad civil o cualquier otra cobertura que determine el Comité de Inversión.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.

- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la asamblea general de aportantes, el monto de la ampliación no supere el 100% del valor de la última valoración del inmueble, entre otros requisitos.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en activos financieros.
- Al menos un 70% del portafolio deberán ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en acciones.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o cerrados.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o renta variable de fideicomisos y valores titularizados.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en certificados de depósitos, depósitos a plazo, cuentas de ahorro o corriente.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos financieros emitidos o garantizados por una misma entidad o grupo económico y financiero.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o de renta variable, emitidos por personas vinculadas a la Administradora, siempre y cuando cuenten con una calificación de riesgo en grado de inversión.
- El Fondo no podrá invertir en valores de renta fija ni de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.
- La Administradora y las personas vinculadas, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Inversión y, en general, todos sus ejecutivos y empleados, no podrán arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión que administren, ni enajenar o arrendar de los suyos a estos.
- La política de liquidez del Fondo indica que éste deberá mantener un mínimo de 0,025% de su patrimonio neto invertido en cuentas de ahorro o corriente, certificados financieros a corto plazo (no mayores a 90 días), cuotas de fondos de inversión abiertos o depósitos a plazo de disponibilidad inmediata con un plazo de vencimiento no mayor a 6 meses. Asimismo, podrá mantener hasta el 100% de la liquidez en una misma entidad o grupo financiero, con calificación crediticia local de "A-" o mayor, y hasta el 50% del total de su liquidez en caso de que dicha entidad esté vinculada a la Administradora.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión por tipo de inmueble y sectores de inversión.

Los límites señalados en la Política de Diversificación no se aplicarán durante la fase preoperativa, el período de adecuación a la política de inversión y el período de liquidación del Fondo.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo sin cartera para evaluación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a 100.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 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 cuenta 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 patrimonio igual o mayor a US\$2 millones, equivalente a 2.000 cuotas, y un aportante como mínimo. Este periodo podrá ser prorrogado por la Superintendencia del Mercado de Valores, por única vez por hasta 6 meses, 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 Republica 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 3 años, posterior a la fase preoperativa, para que el Fondo esté completamente adecuado a la política de inversión. 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.

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 baja diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 55% de su portafolio en un mismo bien inmueble.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados por las inversiones en valores de oferta pública.

En caso de que el Fondo obtenga beneficios, éstos podrán ser distribuidos de manera trimestral en dólares estadounidenses. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se considerará un plazo no mayor de 15 días calendarios contados a partir del 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 de acuerdo con las condiciones de mercado, liquidez del Fondo, así como las oportunidades de inversión.

ALTO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. El Fondo podrá solicitar todo tipo de facilidades crediticias, tales como líneas de crédito y préstamos, a entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras reguladas.

Además, se señala que, ante necesidades de liquidez, el Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán, en ningún caso, ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo podrá endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos. La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a cincuenta puntos básicos sobre la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (TIAPPPH) al cierre del mes anterior, publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

Administradora posee un satisfactorio nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará

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

La Asamblea de Accionistas es el órgano superior de la Administradora y en esta instancia se reúnen todos los accionistas para tratar temas relacionados con los negocios de Amergent Partners. Dentro de sus principales funciones se encuentra el delineamiento general de las políticas de la entidad, estudio y aprobación de todas las reformas a los estatutos de la Administradora y adopción de todas las medidas que demande el cumplimiento de los estatutos sociales y el interés de Amergent Partners. Asimismo, la Asamblea de Accionistas tiene como responsabilidad la aprobación de la remuneración y la sucesión del Consejo de Administración y del Gerente General, la adquisición, venta o gravamen de activos estratégicos previa consideración del Consejo de Administración como esenciales para el desarrollo de la actividad, apoyar en el establecimiento de los órganos de control, entre otras.

El Consejo de Administración es el máximo órgano responsable de la gestión de la Administradora. Dentro de sus principales funciones se encuentra promover la existencia de una rendición de cuentas efectiva, aprobar el proceso de evaluación anual del ejecutivo principal y de los miembros de la Alta Gerencia y aprobar las principales políticas de Amergent Partners, cuya aprobación no corresponda a la Asamblea General de Accionistas. En materia de la gestión de riesgos, debe conocer y comprender los riesgos que asume la entidad, marcar las líneas maestras en la gestión de riesgos y definir el apetito al riesgo, velar por la existencia del capital operativo y patrimonio necesario para afrontar los riesgos asumidos por la Administradora y promover una cultura organizacional de gestión de riesgos continuamente, entre otras responsabilidades. Actualmente el Consejo de Administración está conformado por cinco miembros.

El Comité de Inversión es el organismo encargado de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos, y controles para dar seguimiento a que cada Administrador de Fondos ejecute debidamente las decisiones de inversión. Dentro de las principales funciones se encuentra analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los dividendos que serán distribuidos por el fondo de inversión a los aportantes, aprobar las propuestas de modificación a la política de inversión, monitorear las condiciones de mercado y supervisar la labor del Administrador de Fondos de Inversión. El Comité de Inversión deberá estar conformado por un número impar de al menos tres miembros. Asimismo, el Administrador del Fondo será miembro del Comité, con voz, pero sin derecho a voto.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio está encargado de asistir al Consejo de Administración en la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, en las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora. Asimismo, este Comité debe evaluar los servicios del auditor externo de cuentas incluyendo la calidad y efectividad de éstos, verificar que la alta gerencia tenga en cuenta las recomendaciones del auditor externo, tener acceso a toda la información financiera y velar porque los criterios contables vigentes en cada momento se apliquen adecuadamente en la elaboración de los estados financieros. Además, debe supervisar los servicios de auditoría interna, velar por la independencia y eficacia de ésta, y dar seguimiento periódico del grado de cumplimiento del código de ética y la eficacia de la línea de denuncias anónimas.

El Comité de Gestión Integral de Riesgos es responsable de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan a la Administradora preservar una adecuada estabilidad financiera y cumplir con sus obligaciones. Dentro de sus principales funciones se encuentra revisar y evaluar la integridad y adecuación de la función de gestión de riesgos de la Administradora, revisar la adecuación del capital económico y regulatorio, valorar sistemáticamente la estrategia y políticas generales de riesgo, así como los potenciales impactos de estos riesgos respecto a la solvencia de la entidad. Adicionalmente, debe analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos, formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas internos de control y gestión de riesgos, y evaluar y dar seguimiento a los activos que integren el portafolio de inversión del fondo. El Gerente de Riesgos deberá participar en el Comité, con voz, pero sin derecho a voto.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones es responsable de apoyar al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneraciones de los miembros del Consejo y de la alta gerencia. Entre sus funciones se encuentra proponer y revisar los perfiles y criterios deben seguirse para la composición del Consejo, así como evaluar las competencias, conocimientos y experiencia de los candidatos propuestos. Asimismo,

debe proponer los criterios objetivos por los cuales la Administradora contrata y remunera a los miembros de la alta gerencia, revisar periódicamente los programas de remuneración e informar al Consejo aquellos casos de miembros que puedan afectar negativamente el funcionamiento de este o la reputación de la Administradora.

El Gerente General/CEO es responsable de liderar el desarrollo integral de Amergent Partners, brindando soporte en materias de planificación estratégica, gestión de procesos productivos y logísticos, contabilidad, finanzas, control de gestión (KPI/reportes) al Consejo de Administración. Además, debe dirigir, administrar y controlar la gestión financiera y contable de la compañía, preparar y presentar el plan operacional y presupuesto anual de cada área, apoyar en la negociación y relación con grandes proveedores de insumos y servicios críticos, dirigir y supervisar el desarrollo e implementación de proyectos de mejora sobre procesos operacionales y representar legalmente a la compañía y velar por la rentabilidad de las inversiones, entre otras funciones.

El Administrador de Fondos de Inversión es el encargado de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa vigente y el reglamento interno del respectivo fondo. Dentro de sus principales funciones se encuentran cumplir las decisiones del Comité de Inversión, evaluar y efectuar seguimiento a los activos propiedad del fondo de inversión, y elaborar un reporte al Comité de Inversión que describa la gestión realizada. Además, en el manual se señala que el Administrador de Fondos de Inversión no podrá tener participación en los procedimientos de valoración, contabilización, transferencia o custodia de los activos de los fondos de inversión.

El Gerente Legal, que también funge como Oficial de Cumplimiento, es el responsable de vigilar la estricta observancia del programa de cumplimiento y de desarrollar las políticas y procedimientos para evaluar los riesgos de la entidad y de los fondos de inversión administrados en materia de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. Adicionalmente, debe establecer un Código de Ética y Buena Conducta, disponer un régimen de sanciones disciplinarias, llevar la gestión de un canal de denuncias interno y externo, y formular políticas para realizar la debida diligencia a sus relacionados y a los bienes que conforman los fondos de inversión administrados. Asimismo, el manual señala que el Gerente Legal servirá de enlace con la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

El Ejecutivo de Control Interno es el encargado de verificar que quienes desempeñan funciones para la Administradora implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que Amergent Partners cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas. Adicionalmente, entre otras funciones, debe verificar la contratación de profesionales o firmas de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados, velar por la debida identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los fondos de inversión que gestione la entidad, verificar que las recomendaciones de los reguladores y auditores externos sean atendidas oportunamente y verificar el cumplimiento de la operatividad de Amergent Partners y de los fondos que administre. El Ejecutivo de Control Interno debe desempeñar sus labores con independencia y neutralidad respecto de cualquier otra actividad en la Administradora.

El Director de Gestión de Riesgo es el responsable de determinar los riesgos financieros, de seguridad y protección de la Administradora. Asimismo, es el encargado de comunicar internamente, la estrategia, políticas y procedimientos que se han definido en el Manual de Política y Gestión Integral de Riesgos, transmitiendo una cultura corporativa

de gestión de riesgos. Dentro de sus principales funciones se encuentra analizar los resultados financieros obtenidos por las unidades de negocios teniendo en cuenta los riesgos asumidos, desarrollar un ambiente de control y gestión de riesgos dentro de la entidad, y asegurar la existencia y utilización de políticas, procedimientos, metodologías y sistemas que permitan medir y gestionar los riesgos cuantificables y controlar los no cuantificables.

El Gerente de Contabilidad & Finanzas Corporativas es el responsable de supervisar y coordinar la generación de información contable, de manera que permita una adecuada toma de decisiones, así como supervisar la elaboración, actualización y difusión de la normativa contable externa e interna aplicable a Amergent Partners. Adicionalmente, debe coordinar la generación, envío, difusión y publicación de la información contable de la Administradora de manera confiable, oportuna y suficiente, supervisar el registro contable de las transacciones que no cuentan con un sistema operativo, administrar el sistema contable institucional, controlar y analizar los datos contables y elaborar informes o estados financieros, y gestionar y controlar las operaciones diarias del departamento de contabilidad.

El Analista Financiero es responsable de apoyar en la estrategia y toma de decisiones de inversión tanto de la Administradora como de los fondos bajo administración, mediante la evaluación de datos financieros, examinar eventos actuales y desarrollos de mercado, examinar estados financieros de una organización, crear modelos financieros para predecir el rendimiento futuro y monitorear las tendencias macroeconómicas. Asimismo, debe apoyar al Departamento de Administración de Fondos en ejecutar adecuadamente las directrices ordenadas por el Comité de Inversión, investigar y analizar opciones de inversión, elaborar informes y gráficos financieros para el análisis, y realizar un seguimiento constante de los movimientos de la economía.

Durante 2024, mediante hechos relevantes, la Administradora comunicó la designación del Ejecutivo de Control Interno y Gerente de Riesgos.

Feller Rate considera que Amergent Partners posee una adecuada estructura para la correcta gestión de los recursos que administrará, estando alineada con las disposiciones normativas actuales. Actualmente la Administradora no tiene fondos operativos.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, se evaluarán todas las oportunidades de inversión en función de criterios de sostenibilidad y responsabilidad corporativa, que fomenten el crecimiento sostenible, la creación de empleo y la mejora de calidad de vida en las áreas en la que operarán.

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.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTFOLIOS

El Reglamento del Comité de Inversión establece las disposiciones para conformar el Comité de Inversión, sus deberes, atribuciones y normas de funcionamiento interno, así como las disposiciones relacionadas con la evaluación del desempeño de los fondos de inversión.

El Reglamento señala que el Comité de Inversión es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada Administrador de Fondos ejecute debidamente las decisiones de inversión.

Por otra parte, la sociedad administradora podrá constituir un indeterminado número de comités de inversiones, dependiendo de la naturaleza del fondo de inversión y la cantidad de fondos de inversión administrados. Además, en casos en los que se requieran conocimientos y criterios especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera, quienes podrán participar en las reuniones del comité con voz, pero sin voto.

Adicionalmente, Amergent Partners cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno, el cual tiene como objetivo definir los lineamientos y controles para mitigar los riesgos inherentes a los procesos administrativos, operativos y de inversión. En particular, para la estructuración de los fondos de inversión, el manual establece el siguiente procedimiento:

- El Gerente General será el encargado principal de determinar la estructura ideal del instrumento financiero a emitir, según las necesidades de financiamiento y características de los inversionistas.
- El Gerente General de manera periódica debe determinar los parámetros de inversión del producto (tolerancia al riesgo, riesgo óptimo, rendimiento objetivo, horizonte de tiempo, restricciones de inversión, entre otros) y definir la estrategia de inversión (revelación del objetivo, criterios de diversificación, evaluación del portafolio de inversión, entre otros).
- Elaborar el folleto informativo resumido y el reglamento interno de cada fondo de inversión, contando con la asesoría legal correspondiente por parte del Gerente Legal/Oficial de Cumplimiento.
- Tramitar al Consejo de Administración el Informe de Propuesta de Mercado (IPM) o borrador final del folleto informativo resumido y reglamento interno, según corresponda, de cada fondo de inversión para fines de revisión y aprobación.
- El Gerente General es responsable de evaluar y depurar las diferentes alternativas establecidas en el IPM y someterlas al Consejo de Administración.

Por otra parte, el manual también establece el procedimiento a realizar para la estructuración de portafolios de inversión:

- El Administrador de Fondos es responsable de implementar la estrategia de inversión y analizar la oferta y demanda de los títulos o valores para la construcción del portafolio de inversión.
- El Administrador de Fondos debe considerar para la adquisición de activos los siguientes puntos: tasa cupón, plazo y liquidez del activo, análisis del historial de la contraparte, historial de riesgo, cláusulas especiales del título de valor, límite de inversión, riesgos de la tasa de interés, de la contraparte y de inflación, entre otras variables.
- El Administrador de Fondos debe determinar la metodología de construcción de portafolios para los fondos de inversión gestionados.
- El Administrador de Fondos debe establecer los criterios de diversificación, considerando sectores de inversión, categorías de activos, niveles de liquidez y duración.

El Administrador de Fondos será el principal responsable de monitorear el desempeño de las inversiones, debiendo reportar periódicamente al Comité de Inversiones el estatus de las inversiones.

Adicionalmente, el manual señala que la Administradora implementará mecanismos de información contable independiente tanto para las operaciones realizadas con su propio patrimonio como para aquellas realizadas con el patrimonio de cada fondo de inversión que administre.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I, los criterios que evaluará el Comité de Inversiones para la selección de activos inmobiliarios son: valoración y estudios de mercado, documentación legal, debida diligencia, determinación prima de riesgo, concentración por inquilinos, calendario de pago de los inquilinos, estado de moras y atrasos, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para los fondos 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 Cuentas, para los Fondos y de la Sociedad Administradora
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno
- Manual Para la Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Manual Gestión Integral de Riesgos
- Normas Internas de Conducta
- Manual de Tecnología y Seguridad de la Información
- Reglamentos Internos del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Nombramientos y Remuneraciones, Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Gestión Integral de Riesgos e Inversiones)

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable de crear la estructura y el mecanismo de implementación y supervisión del sistema de control interno, así como implementar el sistema en base a los estándares COSO.

Adicionalmente, para el registro de las operaciones de los fondos de inversión, así como de la contabilidad de éstos y de la Administradora, Amergent Partners cuenta con el programa SIFI.

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.

La valoración de las inversiones de los instrumentos financieros del Fondo se realizará conforme a la norma que establece los criterios de valorización de las inversiones en

instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos R-CNV-2014-17-MV, o cualquier otra que indique el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores.

Por otra parte, los activos inmobiliarios en los que inviertas el Fondo deberán ser valorados por lo menos una vez al año a través de una tasación efectuada 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.

Los derechos de usufructo, concesiones administrativas y las opciones de compra sobre bienes inmuebles serán valoradas según lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas será Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S.A. También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM - Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Asimismo, 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. (BVRD).

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

Amergent Partners cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno y una Política de Normas Internas de Conducta (NIC), los cuales contemplan, entre otros temas, reglas que impiden el flujo indebido de información privilegiada, manejo de conflicto de interés y régimen interno de sanciones.

En la Política de Normas Internas de Conducta se establece que las personas comprendidas en el ámbito de aplicación deben actuar de acuerdo con lo siguiente:

- Actuar siempre de manera que sus intereses particulares, los de sus familiares o de otras personas vinculadas a ellos no primen sobre los intereses de los fondos y de los partícipes.
- Se abstendrán de participar en transacciones de cualquier tipo que estén vinculadas o relacionadas de alguna forma con sus intereses particulares o familiares, a excepción de transacciones que cumplan con la aprobación de la SIMV después de un debido proceso de depuración.

Además, el documento señala principios que deben regir el desarrollo del trabajo de los colaboradores:

- Protección a la Información: disponer de las facilidades tecnológicas, de infraestructura y procedimentales para la administración adecuada de la información.
- Privacidad: mantener con responsabilidad la confidencialidad de la información de naturaleza privada.
- Transparencia y Diligencia: cumplir con los requisitos de reportería y compartición de información.
- Imparcialidad: otorgar trato igualitario a los diferentes aportantes, clientes y servicios de terceros.

- Integridad: liderar con congruencia, demostrando igualdad de comportamiento a nivel interno y externo.
- Objetividad y Prudencia: accionar en todo momento de acuerdo con el mejor interés de los aportantes del fondo correspondiente a la responsabilidad fiduciaria frente al mercado y sus participantes.

En cuanto al manejo de conflictos de interés, la Administradora establece que las personas comprendidas en el ámbito de aplicación de las NIC podrían incurrir en conflictos de interés cuando (i) los recursos administrados por la entidad se usen, empleen o dirijan, de cualquier modo, para su beneficio personal, (ii) a través de sus relaciones familiares cuando los recursos administrados por Amergent Partners se usen, empleen o dirijan, de cualquier modo, para el beneficio personal de dichos familiares, o bien, (iii) los conflictos de interés podrían surgir según la naturaleza de cada fondo, por lo que un análisis detallado se incluirá en los reglamentos internos de los fondos que administre la entidad. Adicionalmente, el Gerente General podrá aprobar procedimientos específicos para regular los conflictos de interés entre los accionistas, directores, gerentes y demás miembros del personal y los intereses de la Administradora y sus clientes.

Por otro lado, en el Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno se establecen políticas y procedimientos de asignación de órdenes de compra y venta de valores e inversiones, con la finalidad de evitar conflictos de interés. En particular, en caso de que distintos fondos de inversión sean gestionados por el mismo administrador, se debe considerar:

- Separación de equipos de inversión: el área que ofrece soporte al Administrador de Fondos debe contar con una o varias personas adicionales por fondo de inversión que puedan invertir en un mismo tipo de activo y estar compuesto por analistas de carteras independientes a los demás fondos de inversión, debiendo evitarse que entre ellos se intercambien informaciones privilegiadas sobre las operaciones de otros fondos de inversión.
- Política de asignación de órdenes: se considera el tamaño y perfil de riesgo de cada fondo de inversión.

Tamaño: las órdenes de compra y venta se asignan proporcionalmente al tamaño de cada fondo de inversión, de manera que los fondos más grandes reciban una asignación proporcionalmente mayor de órdenes.

Rotación: se asignan de manera rotativa las órdenes entre los fondos de inversión, siempre considerando los perfiles de riesgos de éstos, de manera que cada fondo de inversión posea la misma probabilidad de recibir órdenes.

Supervisión: la asignación se encontrará debidamente supervisada por el Comité de Inversiones.

- Comité de Inversión: debe supervisar y aprobar las operaciones de inversión realizadas por los distintos fondos de inversión administrados por el mismo Administrador de Fondos.
- Auditoría Externa: los auditores externos de los correspondientes fondos de inversión deben evaluar anualmente la eficacia de las políticas y procedimientos establecidos para evitar conflictos de interés entre los distintos fondos de inversión administrados por un mismo Administrador de Fondos.

Por otra parte, en caso de conflictos de interés entre los fondos de inversión y la Administradora, el manual tiene como objetivo que las actividades de compra y venta

de activos financieros y reales sean gestionadas de manera ética y transparente, minimizando y evitando dichos conflictos de interés. En particular, se establece:

- Identificación y divulgación de conflictos de interés: los empleados y pares involucrados deben identificar y divulgar cualquier conflicto de interés actual o potencial relacionado con las operaciones de compra y venta de activos. Asimismo, se mantendrá un registro centralizado de control que permita identificar la existencia de posiciones que se encuentren tanto en la cartera de inversión propia de Amergent Partners y bajo el portafolio de alguno de los fondos de inversión.
- Proceso de toma de decisiones: en caso de existir activos en ambas carteras de inversión, las decisiones de órdenes de compra y venta de activos deberán basarse en los criterios de inversión establecidos, otorgando prioridad a las órdenes de los fondos de inversión administrados.
- Divulgación de conflictos de interés: los informes periódicos a los inversores deben incluir detalles sobre las transacciones realizadas y cómo se manejaron los conflictos de interés. Asimismo, las inversiones que potencialmente puedan presentar conflictos de interés deben llevarse al Comité de Inversión para su consulta, revisión y aprobación o negación.
- Cumplimiento legal y regulatorio: se debe trabajar en estrecha colaboración con el Departamento de Cumplimiento para garantizar el cumplimiento normativo.

Respecto al manejo de información privilegiada o confidencial, Amergent Partners establece medidas para impedir el flujo de información privilegiada o confidencial entre sus distintas áreas de actividad, de forma que se garantice que cada una de éstas tome sus decisiones de manera autónoma y se eviten conflictos de interés. En particular, se señala que:

- El lugar físico destinado para su instalación esté debidamente identificado, de manera clara y separada de cualquier otra entidad o del grupo al cual pertenezca.
- Establecer áreas claramente separadas e identificadas de actividad de información privilegiada dentro del lugar físico destinado para la operación de la entidad.
- Establecer adecuadas barreras de información entre cada área separada de información privilegiada y el resto de la organización.
- Establecer un sistema de gestión de información.
- Elaborar y mantener actualizada una lista de fondos de inversión sobre los que se dispone de información privilegiada y una relación de personas y fechas que hayan tenido acceso a tal información.

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

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

Amergent Partners - Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es propiedad en un 55,0% de DR Strategic Opportunities LLC (sociedad relacionada a Jacinto Rafael III Díaz Haché) y un 45,0% de Gialil Investments LLC (sociedad ligada a Kalil José Díaz Haché). La Administradora fue constituida en 2022, con la misión de promover el

desarrollo de la República Dominicana a través de la inversión colectiva de alto rendimiento para sus inversionistas mientras impacta positivamente en las comunidades donde invierte, enfocándose principalmente en la gestión de fondos inmobiliarios y de fondos de desarrollo de sociedades.

Dada la reciente constitución, la Administradora no cuenta con ingresos operativos. De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 la Administradora registró gastos operativos por RD\$18,4 millones, superior a los RD\$7 millones reflejados al cierre de 2023, asociado principalmente al fortalecimiento de su estructura organizacional, incidiendo en las partidas de gastos de personal y honorarios profesionales. Por otra parte, los ingresos financieros netos se situaron en RD\$1,5 millones, superior a los RD\$1,2 millones registrados en 2023, explicado principalmente por ganancia cambiaria. Con todo, Amergent Partners reflejó una pérdida neta en 2024 de RD\$16,9 millones, mientras que en 2023 la pérdida se situó en RD\$5,8 millones.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de marzo 2025 la Administradora tuvo ingresos no operacionales de RD\$401 mil, inferior a lo reportado durante el mismo período de 2024 (RD\$1,1 millones), explicado principalmente por menores ingresos netos por diferencia cambiaria y menores rendimientos por inversiones. Por otro lado, los gastos se situaron en RD\$6,3 millones, aumentando un 108,6% en relación con igual período de 2024, producto de mayores gastos de personal y otros gastos generales y administrativos. Con todo, la pérdida del período en 2025 se situó en RD\$5,9 millones, mientras que, a igual período en 2024, esta se situó en RD\$1,9 millones.

En marzo de 2025, mediante hecho relevante, la Administradora notificó el cambio de control accionario a través de la adquisición de un 5% a favor de la entidad DR Strategic Opportunities LLC, convirtiéndose en accionista mayoritario. Asimismo, se incrementó el capital suscrito y pagado de RD\$30 millones a RD\$45 millones.

Actualmente, el patrimonio se sitúa en RD\$14 millones, el cual cubriría adecuadamente las necesidades financieras de corto plazo. Dependiendo de la velocidad de colocación de sus fondos y la generación de ingresos operativos, podrían hacerse necesarias nuevas capitalizaciones para cubrir gastos y requerimientos regulatorios en el mediano plazo.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituirá una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro en favor y en beneficio de los fondos de inversión. El mínimo actual es el mayor entre RD\$5 millones o un 1% sobre los activos administrados.

EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

Los accionistas de la Administradora poseen experiencia en la industria financiera, con amplio *track record* en *private equity*. Los socios gestores, Kalil Díaz y Jacinto Díaz, participan en la gestión de la Administradora como Presidente del Consejo de Administración y Gerente General/Vicepresidente del Consejo de Administración, respectivamente.

	04-Oct-24	23-May-25
Cuotas	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.