



22 de abril del 2021

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Av. César Nicolás Penson 66, Gascue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,
República Dominicana

Atención: Sra. Olga Nivar Arias, Directora de Oferta Pública

Asunto: Hecho Relevante – Informe de Calificación de Riesgo del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**

Distinguido señor Superintendente,

En cumplimiento del artículo 3, numeral 15) de la Ley 249-17 del Mercado de Valores; el artículo 12, numeral 1), literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV; y el artículo 84, párrafo II, literal a) de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV; **GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-008, con su domicilio social en el local 302 de la torre Lincoln Mil57 ubicada en la avenida Abraham Lincoln número 1057, sector Serrallés de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, tiene a bien remitir el Informe de Calificación de Riesgo trimestral realizado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo a abril 2021 del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050.

Se despide, atentamente,

Gina Guaschino
Gerente de Control Interno

	Ene. 2021	Abr. 2021
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

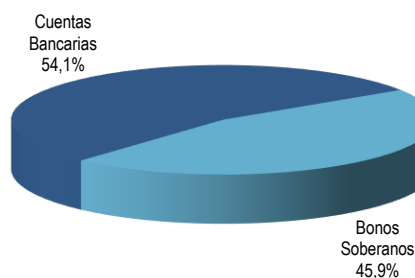
INDICADORES FINANCIEROS

	Feb.21
Activos administrados (M US\$)	29.822
Patrimonio (M US\$)	29.797
Valor Cuota (US\$)	993,2
Rentabilidad acumulada*	-0,7%
N° de Cuotas	30.000

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en febrero 2021.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A febrero de 2021



FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que es gestionado por una administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, con completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. El Fondo es manejado por GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. En diciembre 2019 se modificó la estructura accionaria de la sociedad, cuyos accionistas son parte de AG Investment Partners, S.A. (99,99%) y Héctor Rizek (0,01%). Lo anterior no implicó un cambio de control de la sociedad sino una modificación de la estructura. La administradora sigue siendo controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc., la cual mantiene una calificación “Aaf”, otorgada por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

En los últimos meses, la administradora ha realizado adiciones a su estructura organizacional a raíz del crecimiento que ha experimentado tanto en activos bajos administración como la diversificación de los tipos de fondos en cartera, entre los que destacan las designaciones del Gerente de Estructuración, Gestor de Activos Inmobiliarios, Directora de Estructuración y Análisis, y Subdirector de Proyectos, los cuales contribuirán con el continuo desarrollo de los fondos.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en febrero de 2021, manteniendo al cierre de mes 30.000 cuotas colocadas. En marzo 2021 finalizó el período de colocación del segundo tramo del programa de emisión única, colocándose 15.000 cuotas. Con todo, el Fondo totaliza 45.000 cuotas colocadas, representando un 30,0% del programa.

Al cierre de febrero 2021, administró un patrimonio total de US\$29,8 millones, representando un 7,1% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo al objetivo de inversión. A la misma fecha, el activo estaba compuesto por cuentas bancarias (54,1%) e instrumentos del Ministerio de Hacienda (45,9%).

La cartera del Fondo está en etapa de formación. La diversificación inmobiliaria aún es moderada. En marzo 2021, el Fondo adquirió 2 inmuebles: (i) el Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en el Km. 27 Autopista Las Américas, el cual consiste en un complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton (ocupación de 100%) y (ii) ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con sus respectivos parqueos, ubicada en Ensanche Piantini, Santo Domingo (ocupación de 100%).

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ 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 en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla la distribución parcial o total de beneficios de manera trimestral luego de un análisis de la composición, la procedencia y el impacto de los mismos sobre el patrimonio del Fondo. Esta decisión es una atribución del Comité de Inversiones del Fondo.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de febrero 2021, los pasivos representaban un 0,1% del patrimonio, los que correspondían a intereses y comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos. El reglamento interno señala que el Fondo puede endeudarse hasta por un máximo de 50% del patrimonio.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para febrero de 2036. 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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Futura cartera con alta capacidad de generación de flujos.
- Gestión de GAM Capital, con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Incertidumbre económica por Covid-19 podría impactar negativamente retornos y ampliar volatilidad de activos.

	Oct-19	Nov-19	Nov-20	Ene-21	Abr-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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).

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.