



7 de mayo del 2021

Licenciado  
Gabriel Castro González  
Superintendente  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Avenida César Nicolás Penson 66, Gascue  
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional  
República Dominicana

**Atención:** Señora Olga Nivar, Directora de Oferta Pública

**Asunto:** Hecho Relevante – Informe Trimestral Representante de la Masa de Aportantes 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 y del artículo 12, numeral 1), literal m) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV; **GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-008, tiene a bien informar como hecho relevante la elaboración y remisión a la Administradora del Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050, correspondiente al período enero - marzo 2021, cuya copia se anexa a la presente comunicación.

Atentamente,

**Gina Guaschino**  
Gerente de Control Interno

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: enero - marzo 2021**



### **Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1



**GAMCAPITAL**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I SIVFIC-050**

Dirección:

Av. Abraham Lincoln número 1057, Torre Lincoln Mil57, local 302, sector Serrallés,  
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana

Teléfonos:

809.560.0909

809.289.7336

## **CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. ....	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. ....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; .....	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; .....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; .....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; .....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. ....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). ....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). ....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). ....	14

**SIVFIC-050** Informe **marzo 2021** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I,  
07 de mayo 2021, Sto. Dgo. R.D.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 15
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. .... 15
- u) Otros..... 15

## **INFORME**

A: Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República  
Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17, del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

GAM Capital, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en lo adelante, la “Sociedad”) es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana en el año 2002. Fue aprobada para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNV-

2013-46-AF, de fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil trece (2013).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) bajo el número SIVAF-008 y opera para gestionar fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

Pudimos constatar que la emisión única del programa de emisiones de 150,000 cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I, se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número **SIVFIC-050** por un valor total de US\$150,000,000.00 (Ciento Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100). Fue aprobada mediante acta de Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de fecha ocho (08) de noviembre del dos mil diecinueve (2019), modificada por el acta de fecha trece (13) de febrero del dos mil veinte (2020); y mediante Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) de fecha 18 de marzo del 2020 (R-SIMV-2020-09-FI).

La redención del capital será pago único a vencimiento del Fondo en fecha **27 de enero de 2036**.

**El Fondo se encuentra en el período de adecuación a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, equivalente a tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, es decir hasta el 17 de febrero del 2024.**

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación.**

**Activos financieros:**

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVAL Proveedora de Precios, S. A., órgano autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores como proveedor de precios.

**Activos no financieros:**

Según la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV y la sección 2.6.11 del Reglamento Interno del Fondo, la Administradora realizará como mínimo una (1) vez al año, la valorización de los bienes inmuebles que se encuentren en el portafolio del Fondo conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 40 Inversiones Inmobiliarias) para la determinación de su valor razonable. El valor de las propiedades de inversión alcanzaron los US\$33,500,000.00, según la tasación correspondiente. El Fondo está compuesto de los siguientes activos:

FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Inmuebles	Adquisición Valor	Fecha	Tasador 1	Tasación 1	Tasador 2	Tasación 2
Torre Corporativa Bristol	USD17,500,000.00	30/03/2021	Tasaciones Exactas, S.R.L.	USD17,981,320.34	Ing. Yahaira Flores	USD17,510,320.00
Hotel Hampton By Hilton Santo Domingo Airport	USD16,000,000.00	11/03/2021	Ing. Yahaira Flores	USD16,000,000.00	Arq. Elisa Medrano	USD16,250,000.00

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV establece que el valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones, previas a la adquisición, más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

**Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.**

**c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de**

**acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El ejecutivo de control interno indica que la Administradora ha cumplido con el Reglamento Interno del Fondo.

**d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

La Administradora a fin de mantener a los aportantes informados sobre los activos de inversión publica en su página web un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de Fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **Datos generales del Fondo** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, valor de las cuotas y patrimonio).
- **Informe de administración**
- **Características del Fondo**
- **Desempeño del Fondo al cierre del trimestre**
- **Evolución de valor cuota**
- **Composición de la cartera**
- **Calificación de riesgo**
- **Estados Financieros al cierre del trimestre**
- **Composición de los bienes inmuebles**

**e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**



No aplica, dado que el Fondo inició su etapa operativa el 17 de febrero del 2021.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.**

El inmueble Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport posee una póliza de seguro de responsabilidad civil y una póliza de cobertura de todo riesgo.

El inmueble Torre Corporativa Bristol posee una póliza de seguro contratada con una proveedora de seguros radicada en la República Popular China.

Actualmente el Fondo se encuentra a la espera de la traducción del mandarín al español de los documentos de la póliza.

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).**

El Fondo se encuentra en el período de adecuación a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, equivalente a tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, es decir hasta el 17 de febrero del 2024.

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión Única, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto y Avisos de Colocación Primaria entregado por la administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

### **Primer Tramo de 30,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal US\$1,000 cada una para un total de US\$30,000,000 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

El tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron 30,000 cuotas, para un equivalente suscrito de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

El 17 de febrero del año dos mil veintiuno (2021), finalizó la fase pre-operativa e inició la fase operativa del Fondo, en vista de que alcanzó el patrimonio y número de aportantes mínimos establecidos en la sección 3.7 de su Reglamento Interno.

### **Segundo Tramo de 15,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000 cada una para un total de US\$15,000,000 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron 15,000 cuotas, para un equivalente suscrito de US\$15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Primer Tramo inició el día 17 de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Primer Tramo inició el día 10 de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

**j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Ver anexo Reporte.

**k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

El Fondo no se ha endeudado.

**l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del Fondo administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN LA PÁGINA WEB DIARIAMENTE.**

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota;

- 4) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días.
- 6) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;
- 7) Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrados de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
- 8) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del fondo.

### **Mensual**

La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre aplicables fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2021.**

**SIVFIC-050 Informe marzo 2021 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I,**  
07 de mayo 2021, Sto. Dgo. R.D.

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2021.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2021.**

**Trimestral**

La información trimestral que debe remitirse al regulador sobre el trimestre enero-marzo del 2021 será enviada oportunamente.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2021.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2021.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A marzo 2021.**

**Anual**

No aplica, dado que el Fondo inició su etapa operativa el 17 de febrero del 2021.

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **N/A**
- Carta de Gerencia. **N/A**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **N/A**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **N/A**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **N/A**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **N/A**

**m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

**n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el Fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del Fondo.

**o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

**p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o posterior al mismo al **Fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del Fondo.

**q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

El Reglamento Interno y Prospecto de Inversión Definitivos del Fondo fueron aprobados el 20 de enero de 2021.

En este trimestre no hubo modificaciones.

**r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde** (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

El 1ro. de febrero de 2021 fue contratado el señor Luis Arturo Hernández Castro como Gestor de Activos Inmobiliarios.

Con efectividad al 22 de marzo de 2021, la señora Eliza Rafaelevna Sánchez Lomakina fue promovida a Directora de Estructuración y Análisis y fue contratado el señor Carlos Antonio Castillo Dávalos, como Subdirector de Proyectos.

Luego del cierre del trimestre, con efectividad al 15 de abril de 2021, el señor Fabio Enrique Ureña Rosario fue contratado como Gerente de Estructuración.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del Fondo.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el Fondo de Inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

**u) Otros.**

**• Impacto de la Pandemia COVID-19**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I inició operaciones en febrero 2021, adquiriendo el Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport, y la Torre Corporativa Bristol en el mes de marzo. En relación al primer inmueble, el actual inquilino era el antiguo propietario; con respecto al segundo, la Administradora entiende que el inquilino nunca incumplió con sus responsabilidades financieras ante el propietario anterior. En relación a ambos inquilinos, se entiende que no incumplieron sus obligaciones con terceros, tales como suplidores en general.



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

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

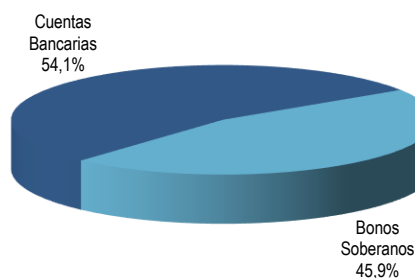
#### INDICADORES FINANCIEROS

	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.*