

INFORME TRIMESTRAL

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-050

ENERO - MARZO 2021



GAMCAPITAL

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión



1. Informe de Administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I (“FICI GAM I”) ha colocado 45,000 cuotas de participación, que representan un 30% de la Emisión Única del Programa de Emisión Única, con el siguiente detalle:

1. La totalidad de 30,000 cuotas de participación correspondientes al Primer Tramo durante los meses de enero y febrero de 2021.
2. La totalidad de 15,000 cuotas de participación correspondientes al Segundo tramo durante los meses de febrero y marzo 2021.

En marzo 2021, el fondo adquirió 2 inmuebles: (i) aquel en que se encuentra el **Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport**, ubicado en el Km. 27 Autopista Las Américas, el cual consiste en un complejo de dos (2) edificios interconectados de cinco (5) niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton, que es una de las líneas de hoteles de la “ciudad” y “de paso”. Es el único en su área y es el hospedaje de las tripulaciones de las principales aerolíneas que llegan a nuestro país, así como de ejecutivos que vienen a trabajar a Puerto Caucedo, al ITLA, entre otros establecimientos de área demás de entrenadores y reclutadores de la Academia de *Major League Baseball* (MLB) ubicados en la zona y (ii) ocho de diez niveles de la **Torre Bristol**, con sus respectivos parqueos, ubicada en Ensanche Piantini, Santo Domingo, consistente en 4,988.00 m² de construcción, con terraza de 250 m² y área comercial de 134 m².

Al finalizar el trimestre enero-marzo 2021, el Fondo contaba con un patrimonio neto de USD 44,680,937.84 y 53 aportantes.

Cabe destacar que el fondo se encuentra en la etapa de conformación de su portafolio de inversión, y se encuentra analizando diversas atractivas posibilidades de inversión.

Nos reiteramos sus órdenes.

Saúl Acosta
Administrador del Fondo



2. Características del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I fue aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 18 de marzo de 2020, R-SIMV-2020-09-FI e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050, con un Programa de Emisiones de Emisión Única de hasta USD 150,000,000.00 y un plazo de duración de quince (15) años a partir de la Fecha de Emisión de las cuotas de participación de la Emisión Única del Programa de Emisiones.

PÚBLICO INVERSIONISTA

Dirigido sin limitación al público en general, personas físicas o jurídicas, inversionistas nacionales o extranjeros.

OBJETIVO DE INVERSIÓN

Generar ingresos recurrentes a través del alquiler, la venta, y los contratos establecidos en el Reglamento Interno de bienes inmuebles destinados a cualquier uso y ubicados en el territorio nacional, y a largo plazo, generar plusvalías a través de la venta de los mismos. A fin de gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo, podrá invertir también en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera, de acuerdo con lo establecido en la política de inversión.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FONDO

Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Cuotas de Participación Emitidas	45,000
Valor Cuota Cierre Trimestre	USD\$ 992.91
Comisión Por Administración	1%
Comisión Por Éxito	15% del excedente en caso de que la rentabilidad anual supere el benchmark
Benchmark	Tasa de Interés Prime de Estados Unidos + 1.5%
CUOTAS EN CIRCULACIÓN AL 31/MAR/2021	45,000
VALOR CUOTA AL CIERRE DEL 31/MAR/2021	992.909729



2. Características del Fondo

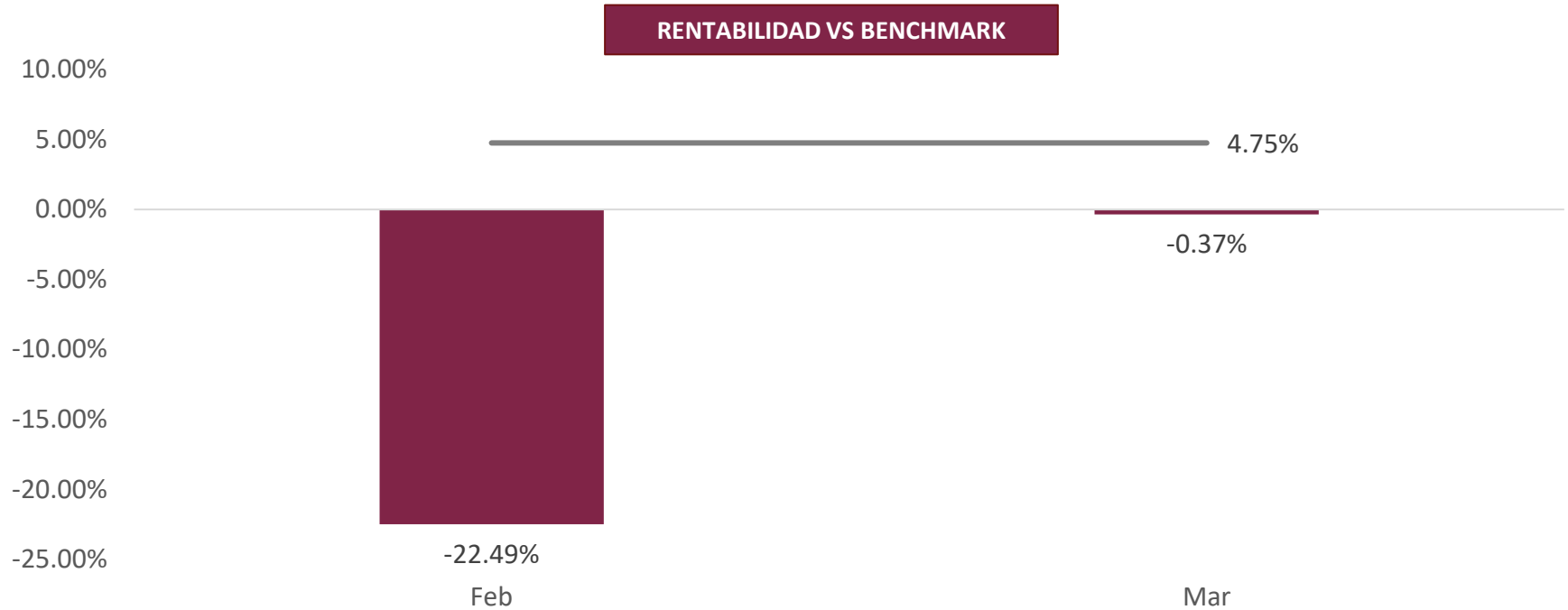
ACTIVOS OBJETO DE INVERSIÓN

Bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana, tales como, sin limitación:

- Inmuebles destinados a uso comercial, industrial, profesional, para infraestructura, logística, almacenamiento y zonas francas.
 - Inmuebles y superficies destinados al sector hotelero, a la industria del entretenimiento, a la industria de la salud, usos de parqueos.
 - Inmuebles para uso residencial, incluyendo viviendas de bajo costo.
 - Terrenos urbanos para alquiler y/o generación de plusvalías por su venta.
- Documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas.
 - Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un (1) año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.
 - Valores de oferta pública inscritos en el RMV con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
 - Certificados financieros y depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.



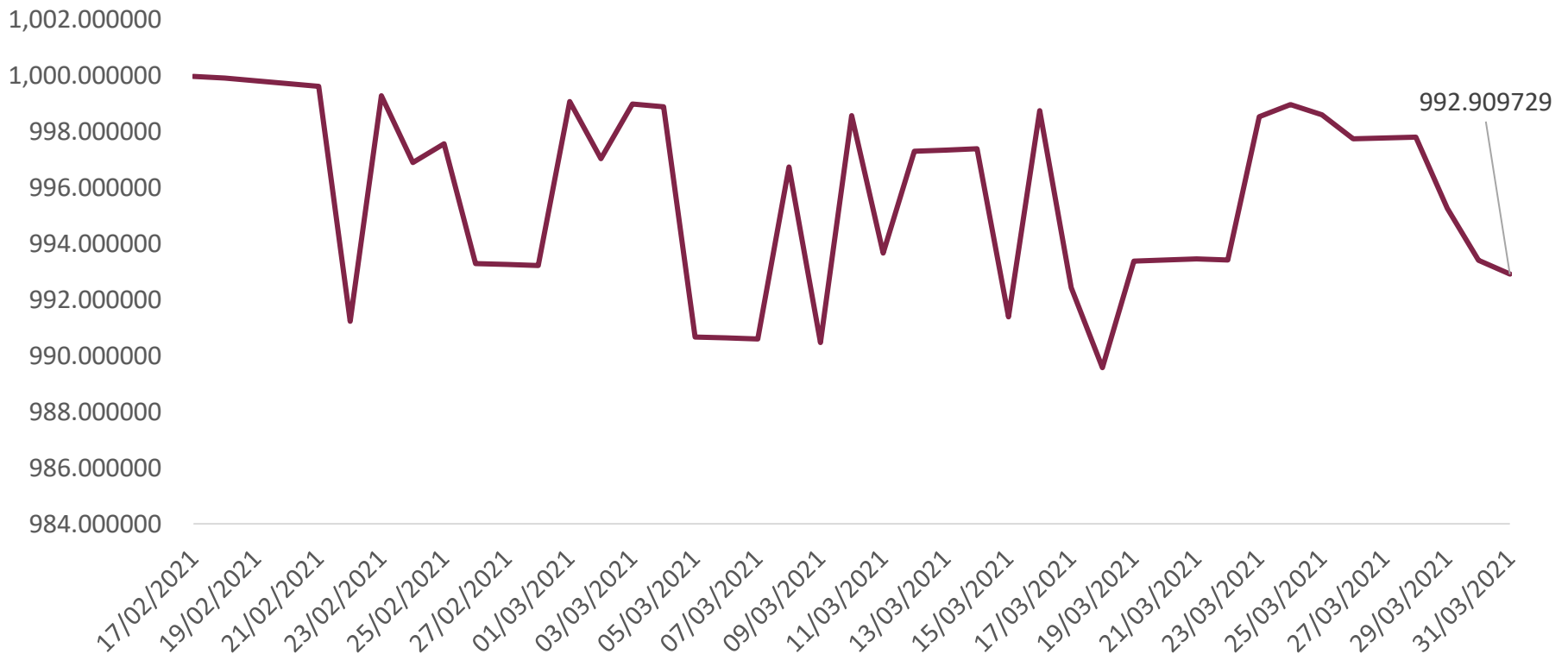
3. Desempeño del Fondo al Cierre del Primer Trimestre



Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
-6.16%	-7.51%	0%	0%	0%



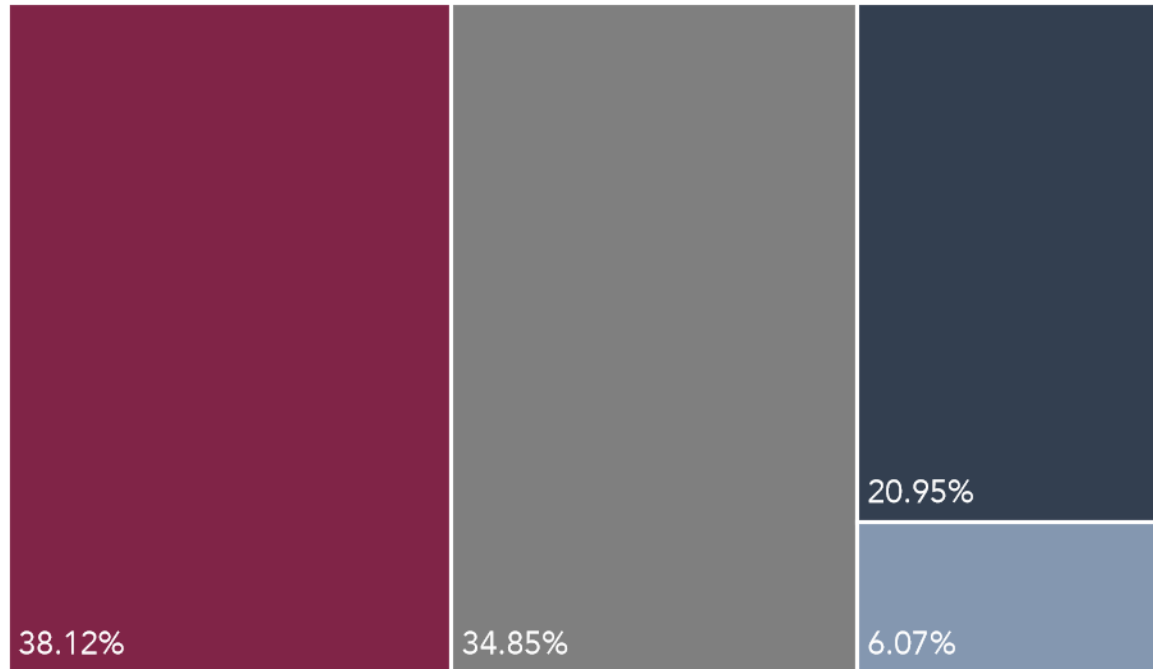
4. Evolución del Valor Cuota



CUOTAS EN CIRCULACIÓN AL 31/MAR/2020	45,000
VALOR CUOTA AL CIERRE DEL 31/MAR/2020	992.909729
PATRIMONIO NETO	44,680,938



5. Composición del portafolio al Cierre del Primer Trimestre 2021



Total Portafolio de Inversión	USD 45,905,150.84
Torre Corporativa Bristol	USD 17,500,000.00
Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport	USD 16,000,000.00
Ministerio de Hacienda	USD 9,616,817.65
Cuentas Bancarias	USD 2,788,333.19

- Torre Corporativa Bristol
- Hotel Hampton By Hilton Santo Domingo Airport
- Ministerio de Hacienda
- Cuentas Bancarias



6. Calificación del riesgo

- El FICI GAM I ha sido calificado a febrero 2021 por Feller Rate Calificadora de Riesgo con una calificación de BBBfa(N), lo que corresponde a que es gestionado por una Administradora de Fondos 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 la República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.
- En adición, la cartera está en etapa de formación. La diversificación inmobiliaria aún es moderada. En marzo 2021, el Fondo adquirió 2 inmuebles: (i) el Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport, ubicado en el Km. 27 Autopista Las Américas, el cual consiste en un complejo de dos 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%).
- 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.
- A manera de resumen, Feller Rate presenta el siguiente cuadro con los Factores Subyacentes a la calificación:

FORTALEZAS	RIESGOS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Futura cartera con alta capacidad de generación de flujos ▪ Gestión de GAM Capital, con un buen nivel de estructura y políticas para la administración de fondos. ▪ Perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía la volatilidad de activos.



7. Estados Financieros al cierre del primer trimestre 2021

	Marzo 2021	Marzo 2020
Activos		
Disponibilidades	2,788,333.19	-
Inversiones	9,616,817.65	-
Intereses, dividendos y comisiones por cobrar	82,600.00	-
Bienes adquiridos como inversión	33,500,000.00	-
Otros activos	45,343.69	-
	46,033,094.53	-
Pasivos		
Comisión por adm.	19,535.77	-
Provisiones y otros pasivos	1,332,620.92	-
	1,352,156.69	-
Activos Netos	44,680,937.84	-
Total Pasivos y Activos Netos	46,033,094.53	-
Utilidad/Pérdida del ejercicio	(71,831.63)	-

- El fondo inició sus operaciones el 17 de febrero del 2021, iniciando así la provisión de los gastos operativos del mismo;
- Se procedió a colocar parte de la liquidez en instrumentos de oferta pública con la intención de generar ingresos por concepto de cupones mientras se finalizaban los cierres de las transacciones inmobiliarias;
- El fondo finalizó el proceso de adquisición del primer inmueble en fecha de 13 de marzo y la adquisición del segundo inmueble el 31 de marzo; dado esto, el resultado del primer trimestre solo se refleja los ingresos por arrendamiento de forma parcial de uno de estos;
- Al finalizar el trimestre, el fondo ya se encontraba invertido en inmuebles y en instrumentos de oferta pública logrando así una buena posición para el segundo trimestre del año.



8. Portafolio Inmobiliario

Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

- Edificio construido entre 2016 y 2017.
- 5,892M2 de construcción en solar de 3,186 m².
- 2 torres interconectadas de 5 niveles cada una, rodeada de áreas verdes, piscina y parqueo con capacidad para 39 vehículos.
- Ubicado en Km. 27 de la Autopista Las Américas, La Caleta, Boca Chica, Santo Domingo Este
- Inquilino: Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport con 123 habitaciones

Torre Corporativa Bristol, Piantini



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

- Torre Corporativa de 10 niveles (excepto niveles 5 y 6, que no son propiedad del Fondo) consistente en 8 locales y 56 parqueos.
- Metraje: 4,595.13 m² en un solar de 993 m².
- Ubicado en la calle Freddy Prestol Castillo No. 10, Ens. Piantini, Distrito Nacional
- Inquilino: Embajada de la República Popular de China (la cual ocupa 100% del inmueble)



- Los interesados en invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I, administrado por GAM CAPITAL, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión pueden informarse sobre las características esenciales y riesgos del Fondo en nuestra página web <https://gamcapital.com/>
- La inscripción del Fondo de Inversión en el Registro del Mercado de Valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende o garantice la inversión efectuada en un fondo de inversión.
- En la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores www.simv.gob.do, están disponibles las disposiciones de la Ley 249-17, sus Reglamentos de Aplicación, normas, circulares y cualquier otra disposición aplicable a los fondos de inversión en la República Dominicana.

GAM CAPITAL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.
Registro SIMV: SIVFIC-050
Ave. Abraham Lincoln 1057 Torre Mil 57 3er. nivel, Ensanche Serralles, Santo Domingo, R.D.