

INFORME TRIMESTRAL

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

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

ABRIL - JUNIO 2021



GAMCAPITAL

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión



1. Informe de Administración

El segundo trimestre del año muestra a la economía dominicana en camino hacia la recuperación de acuerdo a los más recientes indicadores económicos publicados por el Banco Central de la República Dominicana donde se logra observar una mejoría marcada en los índices de actividad económica para el semestre que acaba de cerrar.

La rentabilidad anualizada del trimestre alcanzó un 4.81%, logrando superar al benchmark del fondo y alcanzando una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de un 1.32%. Al 30 de junio de 2021, el patrimonio del Fondo alcanzó un total de USD\$ 45,216,213.01 y una totalidad de 66 de aportantes.

El portafolio de inversiones del fondo estaba compuesto por un 71.74% de bienes inmuebles (Hotel Hampton By Hilton Santo Domingo Airport y Torre Corporativa Bristol), un 14.76% de instrumentos de deuda emitidos por el Ministerio de Hacienda, un 11.08% de instrumentos de deuda emitidos por el Banco Central y un 2.43% en cuentas corrientes en instituciones financieras con la finalidad de aprovechar oportunidades de inversión en el mercado de instrumentos de oferta pública como también cubrir las necesidades de liquidez del fondo.

Finalmente, 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 que robustecerán la composición del mismo.

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 los establecido en la política de inversión.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FONDO

Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Moneda Denominación	Dólares Estadounidenses
Monto de Emisión Aprobado	USD\$ 150,000,000
Patrimonio Cierre Trimestre	USD\$ 45,216,213.01
Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Cuotas de Participación Emitidas	45,000
Valor Cuota Cierre Trimestre	USD\$ 1,004.804733
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%



2. Características del Fondo

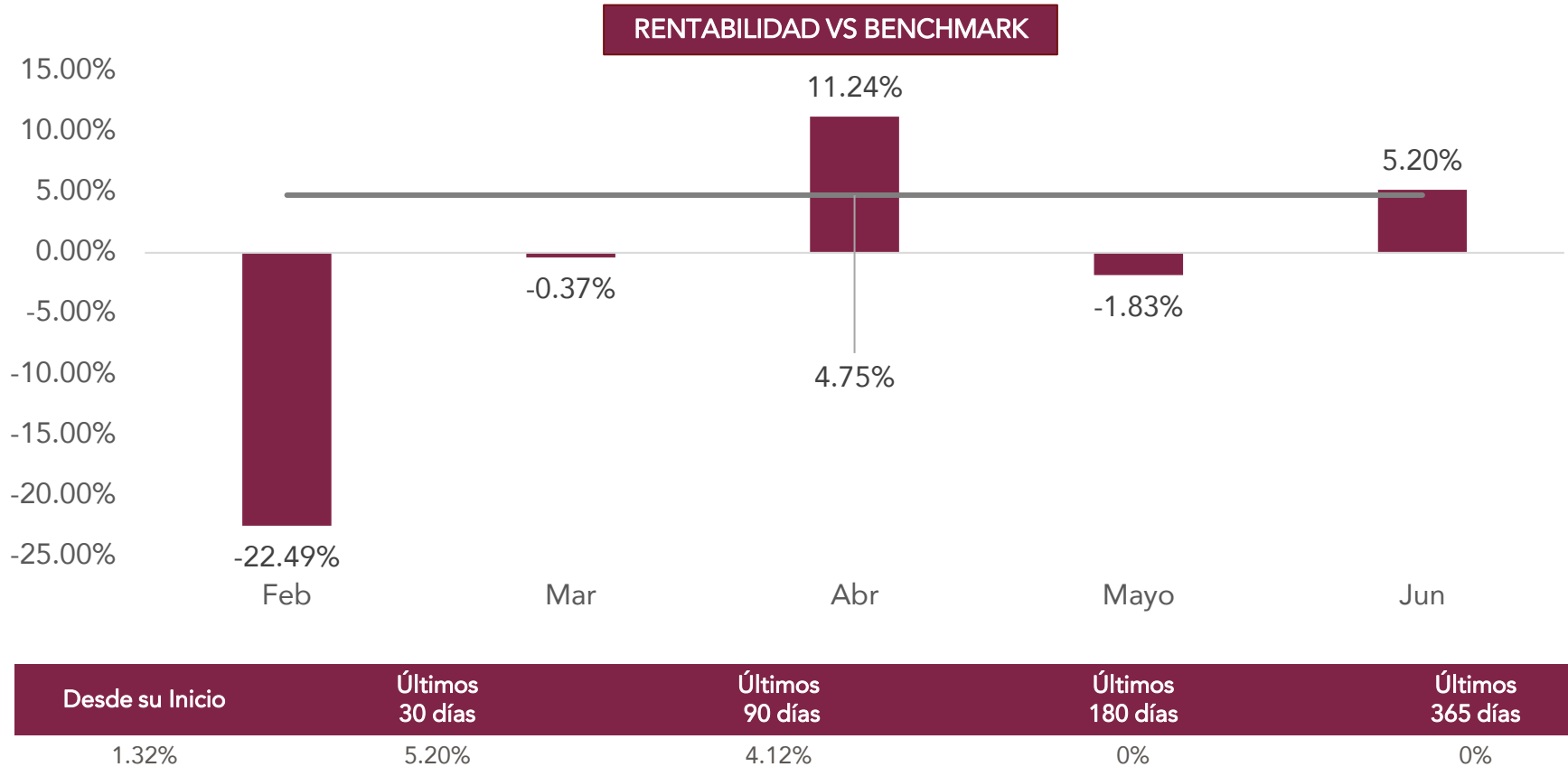
ACTIVOS OBJETO DE INVERSIÓN

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.

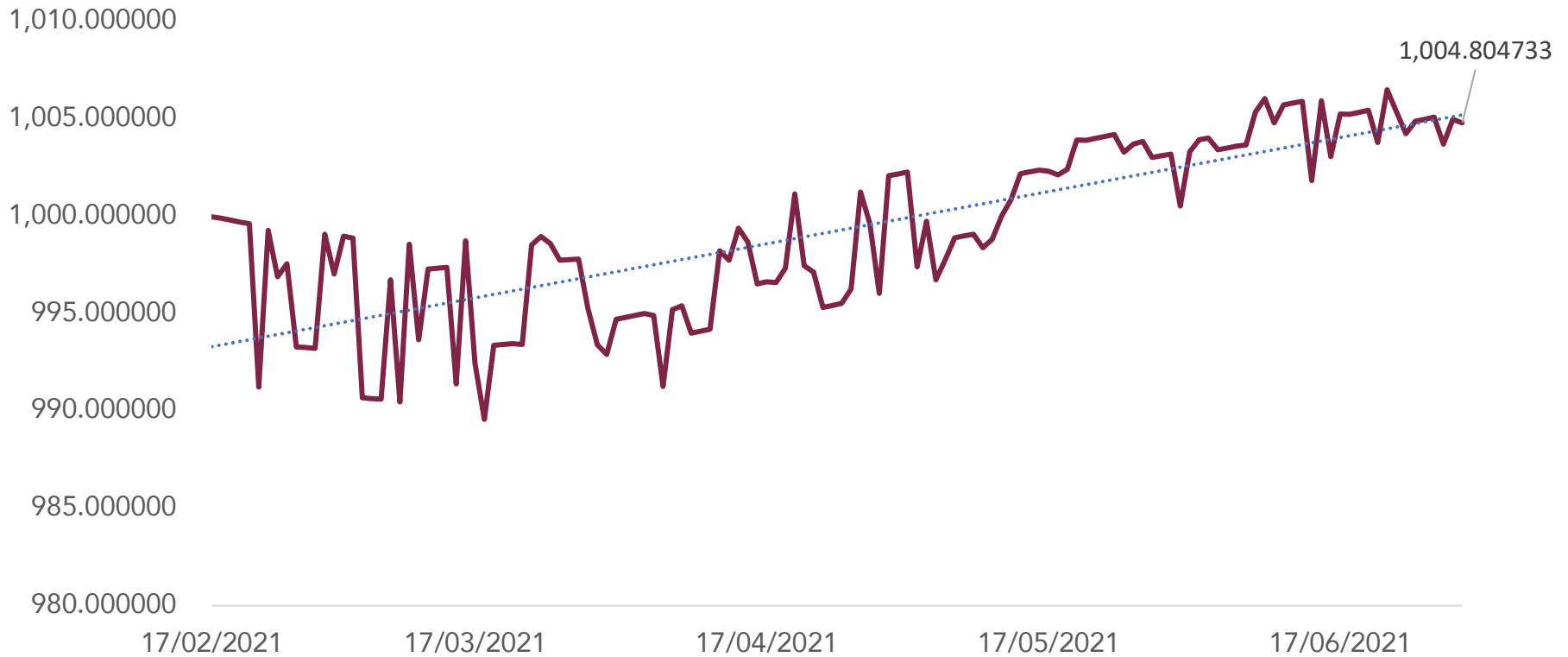


3. Desempeño del Fondo al Cierre del Segundo Trimestre





4. Evolución del Valor Cuota

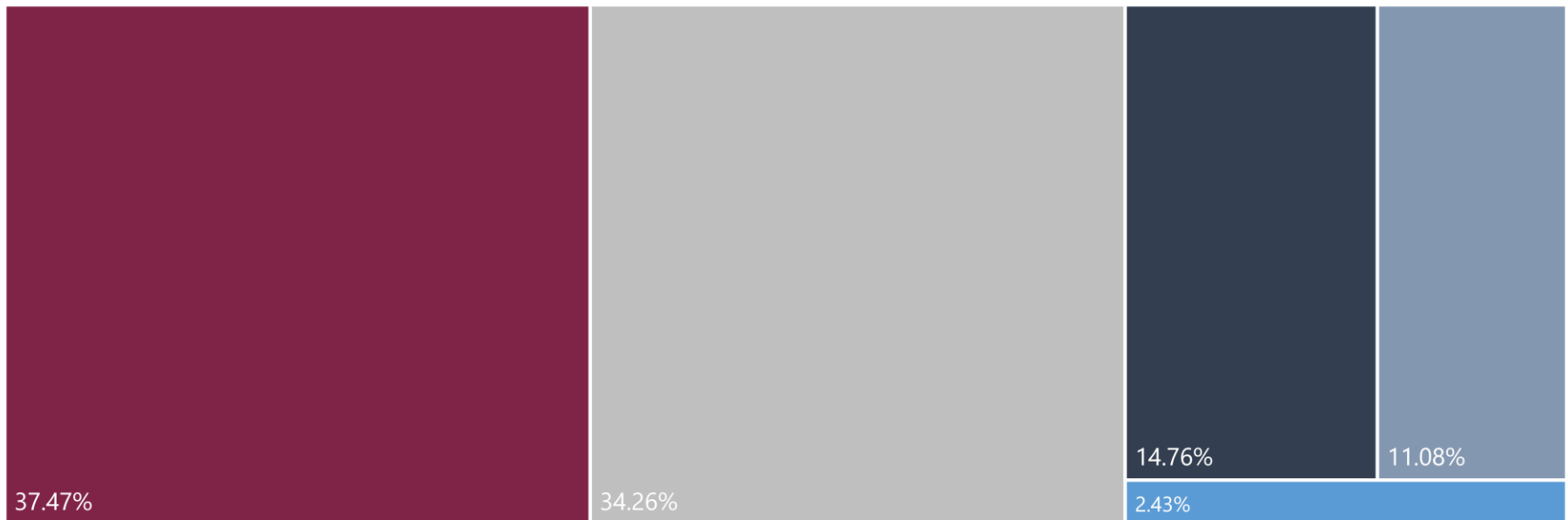


CUOTAS EN CIRCULACIÓN AL 31/JUN/2021	45,000
VALOR CUOTA AL CIERRE DEL 31/JUN/2021	1,004.804733
PATRIMONIO NETO	45,216,213.01



5. Composición del portafolio al Cierre del Segundo Trimestre 2021

Total Portafolio de Inversión	USD 46,698,393.42
Torre Corporativa Bristol	USD 17,500,000.00
Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport	USD 16,000,000.00
Ministerio de Hacienda	USD 6,892,955.24
BCRD	USD 5,172,416.12
Cuentas Bancarias	USD 1,133,022.07





6. Calificación del riesgo

- El FICI GAM I ha sido calificado a mayo 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 de la 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 Segundo Trimestre 2021

	Junio 2021	Junio 2020
Activos		
Disponibilidades	1,133,022.07	-
Inversiones	12,065,371.37	-
Bienes adquiridos como inversión	33,500,000.00	-
Otros activos	15,929.90	-
	46,714,348.34	-
Pasivos		
Comisión por adm.	106,935.78	-
Provisiones y otros pasivos	1,391,174.55	-
	1,498,110.33	-
Activos Netos	45,216,213.01	-
Total Pasivos y Activos Netos	46,714,323.34	-
Utilidad/Pérdida del ejercicio	317,948.44	-

- El fondo se encuentra en un proceso constante de análisis de oportunidades inmobiliarias para complementar la composición actual del portafolio;
- Durante el proceso de análisis y cierre de transacciones inmobiliarias, el fondo ha colocado la liquidez disponible en instrumentos de oferta pública con la intención de generar ingresos por concepto de cupones y apreciación de capital.
- La composición de la porción invertida en instrumentos de oferta pública fue rebalanceada durante el trimestre en búsqueda de optimizar el retorno del fondo;
- En el segundo semestre del año, el fondo demuestra una tendencia positiva y constante de crecimiento como resultado de la solidez de los bienes inmuebles que conforman el portafolio y fortalecida por un manejo activo de la liquidez del fondo



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 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 <https://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, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
Registro SIMV: SIVFIC-050
Ave. Abraham Lincoln No. 1057, Torre Mil57, 3er. nivel, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, R.D.