

INFORME TRIMESTRAL

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

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

OCTUBRE-DICIEMBRE 2021



GAMCAPITAL

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión



1. Informe de Administración

Estimados Aportantes:

El trimestre octubre-diciembre fue un período de grandes logros para el FICI GAM I, logrando colocar exitosamente las emisiones del 3er y 4to tramo de cuotas correspondientes a un total de 60,000 cuotas.

Así mismo, durante el trimestre se completó exitosamente la adquisición de la Zona Franca Tamboril, transacción reconocida por la Bolsa de Valores de la República Dominicana “BVRD” como la transacción financiera del año, y emblemática para el mercado de los fondos inmobiliarios y el sector zona franca, uno de los pilares de la economía dominicana.

La Zona Franca Tamboril, establecida en el año 1997, es considerado uno de los parques industriales de mayor importancia de la República Dominicana, cuenta con 240,232.27 m² de extensión, donde se ubican 30 naves y edificios, con 14 clientes con una trayectoria de operaciones constante y ventas en crecimiento.

Con esta transacción el Fondo continua aumentando la diversificación de su portafolio de inversiones inmobiliarias. En ese sentido, el portafolio de inversiones del Fondo estaba compuesto en un 93.44% por bienes inmuebles y el restante del mismo colocado en instrumentos de renta fija y renta variable de oferta pública para optimizar el retorno del portafolio, como también instrumentos de liquidez inmediata con la finalidad de aprovechar oportunidades de inversión en el mercado, como también cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

Al cierre del trimestre octubre-diciembre 2021, la rentabilidad anualizada del Fondo alcanzó un 7.54%, logrando superar el benchmark de 4.75% y alcanzando una rentabilidad anualizada desde el inicio de sus operaciones de un 5.01%. Al cierre de diciembre de 2021, el patrimonio del Fondo alcanzó un total de USD\$ 108,142,392.43 y una totalidad de 138 aportantes.

Durante el trimestre el Fondo generó utilidades ascendentes a USD\$ 1,812,455.63, de las cuales utilidades líquidas representaban un total de USD\$ 915,824.05, suma que fue distribuida, posterior al cierre, en su totalidad en calidad de dividendos a los aportantes, de acuerdo a la aprobación del Comité de Inversiones, este monto correspondió a un pago de USD\$ 8.72 por cuota, representando un 3.46% de rentabilidad anualizada en base al valor nominal.

Finalmente, cabe destacar que el Fondo se encuentra analizando diversas y atractivas posibilidades de inversión que robustecerán la composición del mismo.

Agradeciendo siempre la confianza depositada en nosotros, se despide.

Saúl Acosta Calderón
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\$ 108,142,392.43
Cuotas de Participación Emitidas	105,000
Valor Cuota Cierre Trimestre	USD\$ 1,029.927546
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 ser limitativos:

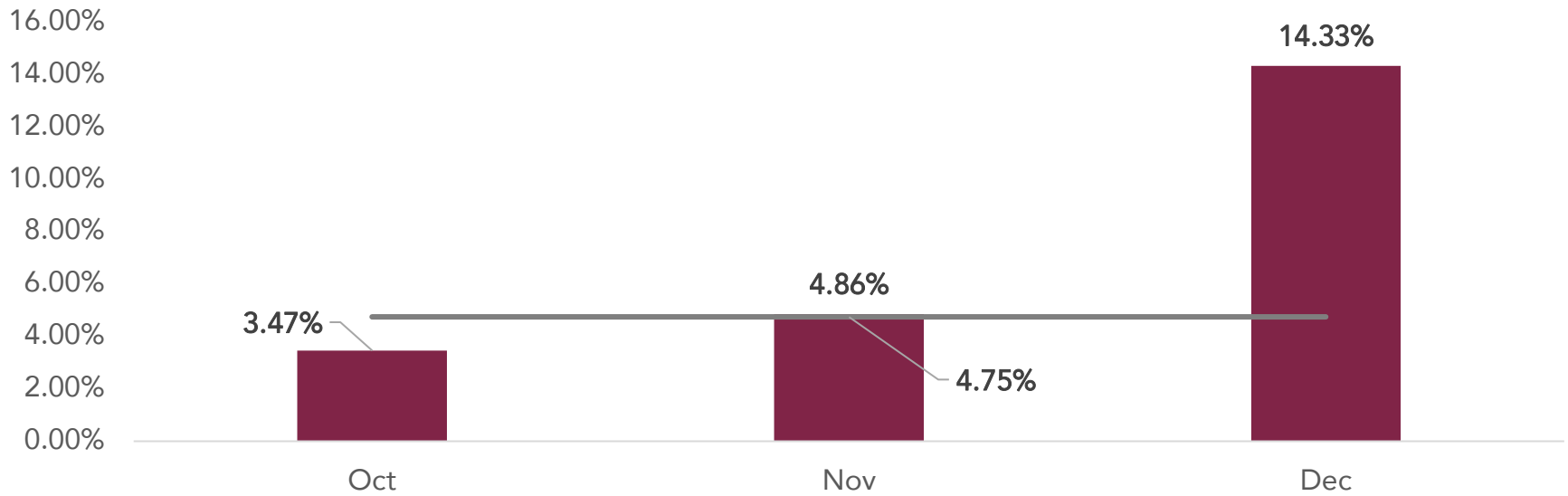
- Inmuebles destinados a uso comercial, industrial, profesional, para infraestructura, logística, almacenamiento y zonas francas.
 - Inmuebles y superficies destinados al sector hotelero, a la industria del entretenimiento, a la industria de la salud, usos de parqueos.
 - Inmuebles para uso residencial, 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 4to trimestre

RENTABILIDAD VS BENCHMARK

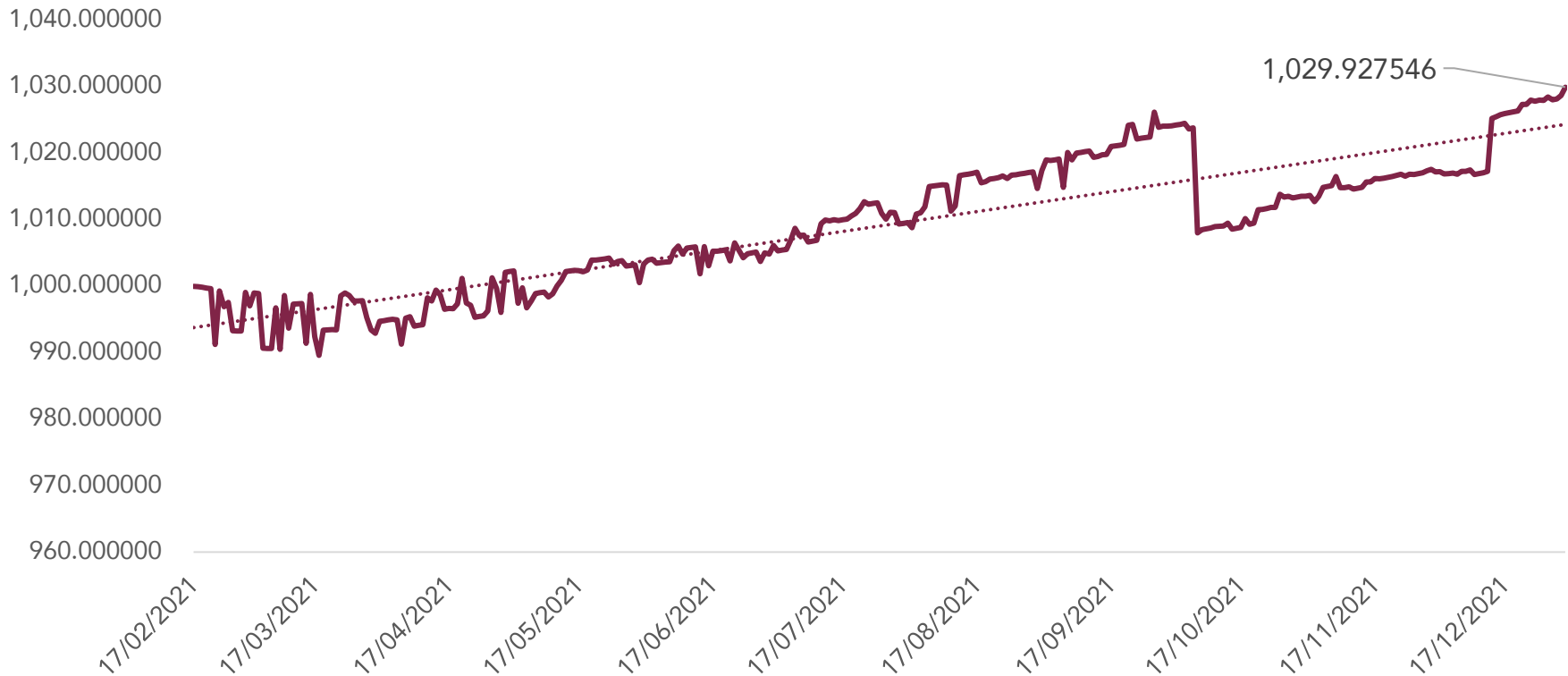
Rend. — Benchmark



Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
5.01%	15.27%	7.64%	7.66%	N/A



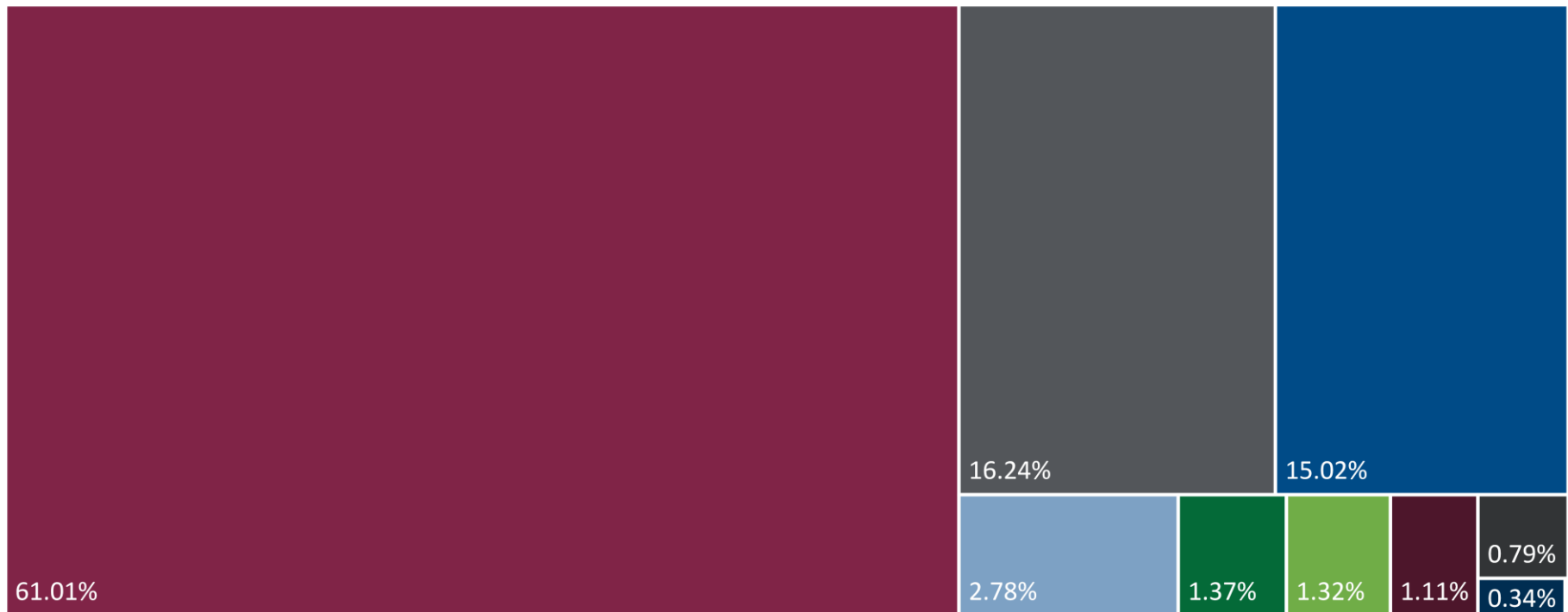
4. Evolución del Valor Cuota



Cuotas en circulación al 31/12/2021	105,000
Valor cuota al 31/12/2021	1,029.927546
Patrimonio Neto	108,142,392.43



5. Composición del portafolio al Cierre del 4to Trimestre 2021



- Zona Franca Tamboril
- Torre Empresarial Bristol
- Hotel Hampton By Hilton Santo Domingo Airport
- Ministerio de Hacienda
- Cuotas Fondos Cerrados
- Cuentas Bancarias
- BCRD
- Corporativo 2015 (Suites 906 y 907)
- Ingenieria Estrella SA
- Cuotas Fondos Abiertos



6. Calificación del riesgo

- El FICI GAM I ha sido calificado en el informe publicado en enero 2022 al corte de noviembre 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 es moderada, estando formada por cuatro activos: (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 Empresarial Bristol, con sus respectivos parqueos, ubicada en Ensanche Piantini, Santo Domingo (ocupación de 100%) y (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos, ubicado en la calle Filomena Gómez de Cova, Santo Domingo (ocupación 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

- 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

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- 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 amplía la volatilidad de activos.



7. Estados Financieros al Cierre del 4to Trimestre 2021

	Diciembre 2021
Activos	
Disponibilidades	1,450,375.90
Inversiones	6,173,397.62
Intereses por cobrar	0.00
Bienes Adquiridos	102,339,452.69
Otros Activos	0.00
	109,963,226.21
Pasivos	
Comisión por adm.	88,515.58
Provisiones y otros pasivos	1,732,318.20
	1,820,833.78
Activos Netos	108,142,392.43
Total Pasivos y Activos Netos	109,963,226.21

Utilidad/Perdida del Ejercicio	2,741,582.46
---------------------------------------	---------------------

- 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.
- Durante el cuarto trimestre del año, el Fondo ejecutó la compra de un importante inmueble, fortaleciendo así su cartera inmobiliaria con inmuebles e inquilinos de alta calidad y diversificando la generación de ingresos.
- Al cierre del año, la utilidad del período ascendió a USD\$ 2,741,582.46, de las cuales USD\$ 1,812,455.63, fueron generadas durante el trimestre. En ese sentido, en el mes de enero 2022 se distribuyeron USD\$ 915,824.05 en calidad de dividendos a los aportantes, de acuerdo a la aprobación del Comité de Inversiones, este monto correspondió a un pago de USD\$ 8.72 por cuota, representando un 3.46% de rentabilidad anualizada en base al valor nominal.



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 Empresarial 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)



8. Portafolio Inmobiliario

Suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

- Edificio corporativo concluido en el 2020.
- 8,200m² de construcción en solar de 1,632.5 m².
- Suites 906 y 907, con 124.9m² con 4 parqueos y 100.24m² con 3 parqueos respectivamente de un edificio de 18 niveles y 6 soterrados.
- Ubicado en Calle Filomena Gomez de Cova, casi esq. Gustavo Mejía Ricart.
- Inquilino: Abacus Exchange Ltd.

Zona Franca Tamboril



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

- Establecida en el año 1997.
- 240,232.27m² de extensión, donde se ubican 30 naves y edificios, con 14 clientes con una trayectoria de operaciones constante y ventas en crecimiento.
- Ubicado en Av. Circunvalación Norte esquina Ave. 27 de Febrero, Tamboril, Km. 5 Guazumal, Santiago de los Caballeros.
- Inquilino: Operadora del Parque Industrial Tamboril, S.R.L., quien opera el parque industrial desde su origen.



- 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 sus riesgos 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.