

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
Informe diciembre 2022
07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

INFORME TRIMESTRAL

Período: Octubre- Diciembre 2022



Representante de la Masa de Aportantes

SVAE-015

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini

Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1

Teléfono: 809.412.0416

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
SIVFIC-050



ALTIO, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión,S.A.

SIVAF-008

Avenida Abraham Lincoln número 1057, torre Lincoln Mil57, local 302, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana

Teléfono:809.289.7336

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta;.....	5
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;	6
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	7
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;	8
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;	9
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);.....	10
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión;.....	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto;	12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;	12
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;.....	13
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora;	16
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;	16
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera obstaculizar el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).	17
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;.....	17
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo;.....	17
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de	

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros);..... 17

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; 18

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;..... 18

u) Otros. 18

INFORME

A: Los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
(en lo adelante, el “Fondo”)
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
(en lo adelante, SIMV)

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17 del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000 (en lo adelante la “Ley del Mercado de Valores”), sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones y en particular la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, contenida en la Resolución R-CNV-2016-14-MV; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes del Fondo, 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 SIMV, 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.

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

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

ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (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, de fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil trece (2013), R-CNV-2013-46-AF.

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 de inversión abiertos o mutuos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

Pudimos constatar que el Programa de Emisión Única correspondiente a 150,000 cuotas de participación del Fondo, se encuentra inscrito 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 aprobado 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.

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

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.

Los días 29 de noviembre y 12 de diciembre de 2022, fueron tasados los inmuebles que forman parte del Fondo, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo anterior:

Inmueble	Tasación Original	Fecha adquisición	Monto adquisición USD	Tasación 2022 Fecha efectuada	Tasación 2022 USD
Hampton Hotel	dic-20	11 de marzo 2021	16,000,000.00	12-dic	17,067,000.00
Torre Empresarial Bristol	feb-21	30 de marzo 2021	17,500,000.00	12-dic	18,185,650.00
Suite 906 Corp. 2015	abr-21	19 de julio 2021	469,894.74	29-nov	496,000.00
Suite 907 Corp. 2015	abr-21	19 de julio 2021	381,473.68	29-nov	410,000.00
Zona Franca Tamboril	nov-2021	09 de dic. 2021	67,091,452.69	12-dic	70,378,00.00
Condominio Las Brisas y Solar	sep-2022	22 de nov. 2022	1,400,000	29-nov	1,402,741.38
TOTALES			102,842,821.11		107,939,391.38

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

A la fecha del presente informe, los inmuebles propiedad del Fondo son los establecidos en el cuadro arriba.

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2022-021679) de fecha 23/11/2022, se notificó la adquisición de las oficinas del Condominio Las Brisas y el Solar 2- Reformado.

El artículo 172º, párrafo IV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV, establece que la adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones. Así mismo, el párrafo VI del referido artículo establece que, en ningún caso el valor de compra del bien puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte 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 con la información que al respecto le proporcione el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora;

El Ejecutivo de Control Interno indica que la Administradora ha cumplido con el Reglamento Interno del Fondo de fecha 31 de diciembre de 2022.

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 Sociedad, 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 inmobiliario de Fondo; y de ejecución de la política de inversión. Dicho informe contiene lo siguiente:

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

- **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; y**
 - **Composición del portafolio inmobiliario.**
- 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;**

Para el período culminado el 31 de diciembre de 2022, los auditores externos no presentaron observaciones ni recomendaciones para al Fondo en cuestión.

- 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 Sociedad 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.

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

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* posee una póliza de seguro de responsabilidad civil (No. 21-19352), cuya vigencia es del 1 de diciembre 2022 al 1 de diciembre 2023. También posee póliza de cobertura de todo riesgo (No. 22-110-0000155), cuya vigencia es del 30 de noviembre 2022 al 30 de noviembre 2023.

-El inmueble Torre Bristol posee una póliza de seguro de cobertura de todo riesgo (No. ASUZJ1002421QAAAA1PX) cuya vigencia es del 30 de junio de 2022 al 29 de junio de 2023. También posee una póliza de seguro de responsabilidad civil (No. RCBA-25359), cuya vigencia es del 31 de agosto 2022 al 31 de agosto 2023.

-Los locales 906 y 907 del Edificio Corporativos 2015, cuentan con pólizas de seguro, tanto el condominio como el inquilino. El condominio mantiene una póliza con cobertura de responsabilidad civil básica (21-20068) y exceso (No. 21XS-14632 y 21XS-14629), las cuales tienen una vigencia desde el 30 de noviembre de 2022 hasta el 31 de marzo de 2023.

Así mismo, el condominio cuenta con una póliza de todo riesgo (01-142833) cuya vigencia es desde el 31 de julio de 2022 hasta el 31 de julio de 2023.

El inquilino cuenta con una póliza de seguro con cobertura todo riesgo (No. 1-2-200-0116333), y una póliza de seguro de responsabilidad civil (No. 1-2-831-0133909), ambas con vigencia desde el 28 de febrero de 2022 hasta el 28 de febrero del 2023.

-El Parque Industrial Zona Franca Tamboril cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil exceso (No.6640210014828), una póliza de seguro de responsabilidad civil básica (No. 6640210014827), y una póliza de seguros contra incendios (todo riesgo) (No.6293210002487). La vigencia de estas pólizas es del 31 de diciembre 2021 al 31 de diciembre 2022.

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

-Las oficinas 301-309 del Condominio las Brisas y el Solar 2 Reformado cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil exceso (No. 1-45-10239), y una póliza de seguros todo riesgo (No. 1-84-846). La vigencia de estas pólizas es del 22 de noviembre 2022 al 22 de noviembre 2023.

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, 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 entregados 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\$1,000.00 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).

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I
Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

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).

El 17 de febrero del año dos mil veintiuno (2021), finalizó la fase preoperativa 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 Segundo Tramo inició el día 10 de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

Tercer Tramo de 30,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$30,000,000 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este 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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Tercer Tramo inició el día 29 de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

Cuarto Tramo de 30,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$30,000,000 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este 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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Cuarto Tramo inició el día 6 de diciembre 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;

No aplica para el trimestre en cuestión. Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con periodicidad **semestral**.

**Calificación de Riesgo –
Feller Rate Sociedad Calificadora de
Riesgos**

Julio 2022	Enero 2023
BBBfa (N)	BBBfa (N)

Ver **anexo** calificaciones más reciente.

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

Durante el trimestre octubre-diciembre 2022, el Fondo cumplió con la política de endeudamiento establecida en la sección 2.7 del Reglamento Interno.

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, el resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana del Fondo administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: esta información 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 y cinco (365) 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,

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

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 comprendida entre los meses de **octubre-diciembre 2022**, fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2022.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2022.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2022.**

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **octubre-diciembre 2022** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2022.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2022.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2022.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2022.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A enero 2023.**

Anual

La información anual que debía remitirse al regulador al cierre del año **2022** será enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2022**
- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A Diciembre 2021.**

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I

Informe diciembre 2022

07 de febrero de 2022, Sto. Dgo., R. D.

- Carta de Gerencia. **A Diciembre 2021.**
 - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A Diciembre 2021.**
 - 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. **A Diciembre 2021.**
 - 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. **A Diciembre 2021.**
 - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Enviado a SIMV al 31 de Diciembre de 2022.**
 - Informe Anual de Comisario de Cuentas (Si Aplica). **A Diciembre 2021.**
- 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.

- 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 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 obstaculizar el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

No se manifestó ninguna 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.) para este trimestre.

- 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 al **Fondo** durante el pasado trimestre o posterior al cierre de este, según información suministrada por la Administradora. Tampoco ninguna información 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;**

Para el trimestre en cuestión, no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno, ni al Folleto Informativo Resumido del Fondo.

- 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);**

❖ Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2022-021490) de fecha 11/11/2022, se notificó la renuncia del Sr. Marco André Herrera Raful como Gerente de Riesgo y de Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad; y el Sr. Daniel Alberto Guerrero Mena como Consejero Externo Independiente del Consejo de Administración de la Sociedad.

- 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 ALTIO 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 y el Fondo que pudiera obstaculizar el funcionamiento del mismo

u) Otros.

La Asamblea General de Aportantes Ordinaria fue celebrada el martes 26 de abril del 2022, según convocatoria de fecha 11 de abril del 2022. Más información en: <https://gamcapital.com/wp-content/uploads/2022/04/HR-SIMV-Acuerdos-Asamblea-Ord.-FICI-26ABR22.pdf>

A la fecha de corte de este informe se pudo validar mediante la comunicación enviada a la SIMV (67167) de fecha 10/08/2022, la solicitud de autorización del cambio de denominación a “FONDO DE INVERSION CERRRADO INMOBILIARIO ALTIO I”

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes

	Jul. 2022	31.Ene.2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Nov-22
Activos administrados (M US\$)	109.963	110.073
Patrimonio (M US\$)	108.142	108.295
Valor Cuota (US\$)	1.029,9	1.031,4
Rentabilidad acumulada	4,4%*	5,0%
Dividendos por Cuota (US\$)**	13,6	49,4
N° de Cuotas	105.000	105.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2022.

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

FUNDAMENTOS

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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una buena generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de 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. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

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

El Fondo es manejado por Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar dos fondos de inversión adicionales. La administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

Al cierre de noviembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$108,3 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,4% y un 15,5%, respectivamente.

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para adecuarse a su política de inversión. Al cierre de noviembre 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (94,2%), bonos corporativos (1,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,3%), cuentas bancarias (1,2%), cuotas de fondos de inversión (1,0%) e instrumentos del Banco Central (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cinco inmuebles: (i) el Hotel Hampton Inn by Hilton, 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%), (ii) ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%), (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%), (iv) Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m² y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%) y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m² y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

La liquidez de la cartera es buena, la cual está dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, puede incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En 2022 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$49,4 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2022, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

operaciones hasta el cierre de noviembre 2022 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 9,6%, que en términos anualizados se traduce en un 4,9%.

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

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Gestión de Altio, 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.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Escenario de desaceleración económica e inflación amplía volatilidad de activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana, destinados a la renta y generación de plusvalías

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El objetivo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I a corto plazo es 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 República Dominicana, así como lograr crecimiento del capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías.

Adicionalmente, para gestionar eficientemente la liquidez, el Fondo puede invertir en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero dominicano.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece que:

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles.

- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles. Las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Hasta un 100% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o documentos que representen el derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de la asamblea general, entre otros requisitos.
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 30% puede estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límites más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Adicionalmente, deben contar con una calificación de riesgo equivalente o superiores a "BBB-".

Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

- El límite mínimo de liquidez es de un 0,1% y el máximo es de un 20% del patrimonio neto del Fondo. Adicionalmente, puede poseer hasta el 50% de la liquidez en cuentas corrientes y/o de ahorros o certificados de depósitos en una misma institución financiera, grupo financiero o económico.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo podrá endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I contempla una emisión total de US\$150 millones, equivalente a 150.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021, con 30.000 cuotas colocadas. En marzo 2021 finalizó el período de colocación del segundo tramo del programa de emisión única, colocándose 15.000 cuotas. En noviembre y diciembre de 2021 finalizó el periodo de colocación del tercer y cuarto del programa de emisión única, respectivamente, colocándose 60.000 cuotas adicionales. Con todo, el Fondo totaliza 105.000 cuotas, representando un 70,0% del programa.

Al cierre de noviembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$108,3 millones, siendo un fondo grande para Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión,

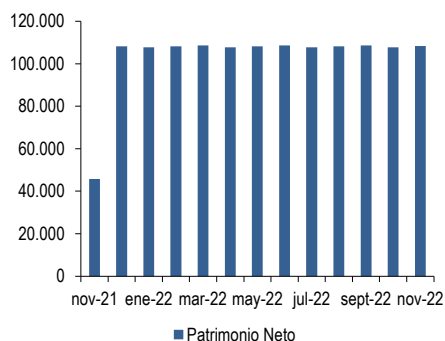
RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Feb-22	May-22	Ago-22	Nov-22
Activos Inmobiliarios	93,0%	93,0%	93,0%	94,2%
Bonos Corporativos	0,4%	0,4%	0,4%	1,4%
Bonos Ministerio de Hacienda	2,8%	2,8%	2,8%	1,3%
Cuentas Bancarias	1,1%	0,3%	0,2%	1,2%
Fondos de Inversión	1,4%	2,0%	2,8%	1,0%
Instrumentos Banco Central	1,1%	0,8%	0,8%	0,8%
Certificados Financieros	0,2%	0,7%	0,0%	0,0%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,4% y un 15,5%, respectivamente.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para adecuarse a su política de inversión. Al cierre de noviembre 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (94,2%), bonos corporativos (1,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,3%), cuentas bancarias (1,2%), cuotas de fondos de inversión (1,0%) e instrumentos del Banco Central (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cinco bienes inmuebles.

- Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en avenida Las Américas km. 27 esquina calle Cibernética, Santo Domingo; corresponde a un complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton, con 5.892 m2 de construcción. Actualmente este inmueble presenta un nivel de ocupación del 100%.
- Torre Empresarial Bristol, ubicado en calle Freddy Prestol Castillo, Santo Domingo; corresponde a ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con 56 parqueos y 4.595 m2 de construcción. Actualmente este inmueble presenta un inquilino y un nivel de ocupación del 100%.
- Edificio Corporativo 2015, ubicado en calle Filomena Gómez de Cova esquina Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo; corresponde a las suites 906 y 907 con 124.19 m2 con 4 parqueos y 100,24 m2 con 3 parqueos, respectivamente. Actualmente este inmueble presenta un inquilino y un nivel de ocupación del 100%.
- Parque Industrial Zona Franca Tamboril, ubicado en avenida Circunvalación Norte esquina avenida 27 de Febrero, Tamboril, Santiago de los Caballeros; cuenta con una extensión de 240.232,27 m2 y está compuesto por 30 naves y 8 edificios. Actualmente este inmueble presenta un nivel de ocupación del 100%.
- Condominio Las Brisas (3° Nivel), ubicado en calle Juan Sánchez Ramírez esquina Calle Mahatma Gandhi, Santo Domingo; corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,40 m2 y estacionamiento contiguo. Actualmente este inmueble presenta un nivel de ocupación del 0%.

Con todo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia. Adicionalmente, la cartera inmobiliaria presenta un acotado nivel de vacancia y los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera es buena, la cual está dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, puede 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 estos sobre el patrimonio del Fondo. En 2022 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$49,4 por cuota.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2022, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

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. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2022 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 9,6%, que en términos anualizados se traduce en un 4,9%.

En diciembre 2022 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 4,4% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

El reglamento establece que el desempeño del Fondo es medido en relación con la Tasa de Interés Prime de los Estados Unidos del mes a comparar más un 1,5%. En caso de que el *benchmark* no esté disponible, se utilizará la Tasa Objetivo de los Fondos Federales de Estados Unidos (Fed Funds Target Rate) más un 3,5%.

VIGENCIA DEL FONDO

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

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados

Altio posee una estructura organizacional diseñada para administrar de manera eficiente los recursos de sus inversionistas.

El Consejo de Administración es el responsable de la representación y administración de Altio, siendo el encargado de la planificación, organización y control de la administradora, además de todas las responsabilidades que señala la ley. El Consejo debe estar integrado por un número impar de miembros, que no podrá ser menor a cinco ni mayor a nueve. Actualmente está constituido por un presidente, vicepresidente, secretario y dos miembros.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio tiene como objetivo asistir al Consejo en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones apoya al Consejo en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Gerencia.

El Comité de Riesgos es responsable de asistir al Consejo en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa especial vigente en materia de riesgos.

El Comité de Inversiones es el responsable de definir la estrategia de inversión, así como de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, que serán ejecutados por el Administrador de Fondos de inversión. Este comité se compone por un número impar de miembros, no menor a tres personas, quienes pueden ser miembros del Consejo de Administración y/o ejecutivos de la sociedad. El Administrador de Fondos participa en las reuniones del Comité con voz, pero sin derecho a voto.

El Comité de Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (Comité de PLAFT) es el encargado de implementar y diseñar políticas con relación a la prevención de lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Asimismo, debe apoyar y vigilar al Gerente de Cumplimiento.

El Comité Ejecutivo discute, delibera y apoya al Director General en la toma de las decisiones estratégicas de la Administradora que le competen. Dicho Comité está conformado exclusivamente por las posiciones que conforman la Alta Gerencia: Director General, Director Financiero y Operativo, Subdirector de Administración y de Gestión Humana, Director de Estructuración y Análisis, Subdirector de Negocios, Subdirector de Cumplimiento y Legal, y el Administrador de Fondos.

El Gerente de Control Interno es responsable de verificar que quienes desempeñan funciones para la Sociedad, implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles, de manera que Altio cumpla adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas que regulan el Mercado de Valores.

El Gerente de Riesgos es responsable del análisis, control y diseño de las políticas y procedimientos para una eficiente gestión de los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, contraparte y operativo, entre otros. Asimismo, debe implementar y asegurar el cumplimiento de políticas, límites y procedimientos establecidos por el Comité de Riesgos.

El Gerente de Cumplimiento funge como Oficial de Cumplimiento y es el encargado de vigilar la estricta observancia del programa de cumplimiento basado en riesgo, contenido en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva. Asimismo, es el responsable de velar por la observancia de todas las normas aplicables a la administradora para evitar que Altio y sus fondos bajo administración, sean utilizados como vehículos para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de las armas de destrucción masiva.

El ejecutivo responsable del manejo de los portafolios de los fondos es el Administrador de Fondos de Inversión, quien tiene la responsabilidad de realizar las inversiones de los fondos, siguiendo siempre los objetivos de inversión definidos en los reglamentos de los fondos y en el Comité de Inversiones.

El Director General es el máximo responsable de la gestión, planificación, dirección y control de las estrategias y operaciones de la Sociedad, respondiendo directamente al Consejo de Administración. También debe diseñar la estrategia de inversiones que asegure la integridad de la Administradora, dentro de las políticas y límites de riesgos definidos, y gestionar los recursos financieros para alcanzar los objetivos de la Administradora.

El Subdirector de Administración y Gestión Humana es el responsable de organizar los recursos de la Administradora, coordinando y procurando a su vez, el mejor uso de estos para el logro de los objetivos de la Administradora. Además, define las políticas sobre la contratación y el manejo del personal, y debe asegurar que la Administradora cuente con los equipos y tecnologías adecuadas para su correcto funcionamiento.

El Director de Estructuración y Análisis es el encargado de analizar potenciales inversiones y otorgar información relevante que permitan una correcta toma de decisiones sobre la aceptación o rechazo de los potenciales negocios para los fondos de inversión.

El Gerente de Estructuración es responsable de apoyar al Director de Estructuración y Análisis en la evaluación, análisis, cierre y monitoreo de potenciales proyectos de inversión.

El Director Financiero y Operativo es el responsable de formular la estrategia financiera de la Administradora y de las diferentes unidades que la conforman. Además, supervisa la ejecución de las tareas de las áreas de contabilidad y operaciones.

El Subdirector de Contraloría y Operaciones es el responsable de validar los registros contables que se generen en forma automática, así como efectuar los registros contables directos que se produzcan de las operaciones y actividades de la Sociedad y los fondos de inversión administrados. Además, tiene a su cargo realizar oportunamente los cierres contables, preparar los estados financieros básicos e informar sobre el comportamiento de los recursos y obligaciones de la Sociedad y de los fondos de inversión.

El Subdirector de Negocios - Promotor de Inversión es el encargado de dirigir el equipo de ventas y mercadeo de la Administradora. Además, debe proponer estrategias que promuevan el desarrollo esperado de los distintos fondos de inversión y colaborar en las actividades de promoción, captación y fidelización de aportantes.

El Promotor de Inversión realiza la labor de promoción dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión, con la finalidad de estimular a potenciales inversionistas.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero. Durante 2022 se designó un nuevo Gerente de Control Interno, Oficial de Cumplimiento y Gerente de Riesgos.

Adicionalmente, en octubre de 2022 se modificó la denominación social de la Sociedad Administradora, pasando de GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión a Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Feller Rate considera que la Administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo

y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

El Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversiones establece las directrices para el funcionamiento de los Comités de Inversiones de los fondos administrados y las normas de conducta a seguir por los miembros de dicho Comité.

Entre otros temas, el reglamento señala que la Administradora puede constituir un indeterminado número de comités, dependiendo de la naturaleza del fondo de inversión y la cantidad de fondos gestionados. Asimismo, se establece que los miembros de los Comités de Inversiones deben regirse, entre otros, bajo los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad, al otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes.
- Idoneidad, al disponer de políticas, procedimientos y controles idóneos para cumplir con sus funciones, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el reglamento interno de los fondos.
- Diligencia y Transparencia, al actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes de los fondos y en defensa de la integridad y transparencia del mercado.
- Prioridad de interés e imparcialidad, al actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas vinculadas o terceros, a los intereses de los aportantes de los fondos.
- Objetividad y Prudencia, al preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos que conforman los fondos.
- Confidencialidad de la información, al velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de estas en beneficio propio o de terceros.

Adicionalmente, la Administradora cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control de Interno, el cual establece los procedimientos para la toma de decisiones de las carteras de los fondos. El manual señala, dentro de los aspectos más relevantes, lo siguiente:

- El Comité de Inversiones es quien define las estrategias de inversión, las que deben establecer los lineamientos a seguir sobre el manejo de las inversiones del fondo de una manera organizada y eficiente, con el fin de alcanzar un objetivo específico.
- El Administrador de Fondos participa con voz, pero sin derecho a voto.
- Los miembros son designados por la Asamblea de Accionistas o por el Consejo de Administración.
- En las sesiones del Comité de Inversiones, se determinarán los pasos a seguir durante el próximo mes, para mantener, corregir o mejorar el rendimiento del fondo, en base a las oportunidades de inversión presentes.

- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas en el respectivo Comité de Inversiones.
- El Comité de Riesgos incorpora, entre las funciones detalladas en su respectivo Manual de funcionamiento, aquellas relacionadas con el brindar apoyo a la definición de las estrategias de inversión que el Administrador del Fondo propondrá al Comité de Inversiones.

Adicionalmente, las inversiones se realizan cumpliendo con los objetivos de inversión definidos en el reglamento interno y ajustándose a las disposiciones legales.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I, la administradora puede contratar a terceros, incluyendo personas jurídicas, a fines de obtener asesorías especializadas para llevar a cabo la debida diligencia, la cual deberá incluir el estatus técnico, financiero, legal y fiscal de dichos bienes inmuebles. De igual manera, puede contratar servicios profesionales especializados tales como ingenieros independientes para inspección y análisis estructural de las propiedades, agentes inmobiliarios, servicios de comercialización de las propiedades, administración y mantenimiento.

Los informes derivados de la tasación elaborados por el tasador designado, en los que se sustente el precio de las adquisiciones o enajenaciones efectuadas, deberán ser puestos en conocimiento de la Superintendencia, del ejecutivo de control interno y del representante de la masa de aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos. La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

El reglamento interno del Fondo detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir los inmuebles en las que el Fondo pudiera invertir.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión del Fondo.

SISTEMAS DE CONTROL

Tal como establece la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Normas Internas de Conducta.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Políticas para el Tratamiento de Conflictos de Interés.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Código de Ética y Buena Conducta.
- Manual de Organización y Funciones.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano. En abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo y en noviembre de 2019 el Reglamento de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión. Ello ha fortalecido la industria de administración de fondos.

En junio de 2022, el Consejo de Administración aprobó la modificación de las Normas Internas de Conducta de la Administradora.

En los últimos períodos, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Los criterios de valorización se encuentran detallados en el reglamento interno, el cual señala, entre otras cosas, que la administradora realizará como mínimo una 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. Las tasaciones serán realizadas por profesionales que se dediquen a la valoración de activos.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

Altio mantiene en su Manual de Políticas para el Manejo de Conflictos de Interés procedimientos y políticas para identificar y gestionar posibles conflictos de interés.

El Manual considera como conflicto de interés a toda situación que pueda darse en la prestación de un servicio de inversión, o actividades conexas, de la que pueda derivarse un menoscabo de los intereses de uno o varios inversionistas o demás participantes del Mercado de Valores. Además, describe los posibles conflictos de interés señalando como principio general que los intereses de los clientes serán prioritarios a los de la administradora y sus personas vinculadas.

Si se presentan conflictos entre clientes, se debe resolver sin entregar privilegios a ninguno de ellos, con las siguientes reglas:

- No deberán, bajo ningún concepto, revelar a los clientes las operaciones realizadas por otros.
- No deberán estimular la realización de una operación por un cliente con objeto de beneficiar a otro.

En caso de que no se pudiera prevenir la existencia de conflictos de interés, la administradora define, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Abstenerse de intervenir, directa o indirectamente, en las actividades, actos y decisiones respecto de los cuales exista conflicto de interés, o cesar toda actuación cuando se tenga conocimiento de la situación de conflictos de interés.
- Si se trata del Administrador del Fondo, éste deberá informar por escrito la situación de conflicto al Director General y se reemplazará según decisión de los administrativos de Altio.
- En caso de que se trate del Director General o de un miembro del Consejo de Administración, pondrán en conocimiento al área de auditoría interna y al Ejecutivo de Control Interno la circunstancia constitutiva del conflicto de interés, suministrando toda la información que sea relevante.
- Cuando en los conflictos de interés estén involucrados con los intereses de un cliente, se debe revelar a este último la situación generadora del conflicto.

Por otra parte, el Manual señala que en caso de conflicto entre un fondo y la Administradora al momento de realizar transacciones de compras y/o ventas, se debe anteponer las operaciones correspondientes a los fondos, quedando las operaciones propias de la Administradora para último término. Asimismo, se prohíbe la realización de transacciones entre ellos.

Además, se describe los posibles conflictos de interés entre fondos gestionados por la Administradora cuando dentro de sus alternativas de inversión se encuentra un mismo instrumento.

- En caso de fondos que inviertan en instrumentos de renta fija, el criterio de asignación debe considerar y evaluar la duración actual y duración objetivo del portafolio, la composición actual y deseada de moneda, el riesgo de crédito, el riesgo país, entre otras. Asimismo, también se señala que se utilizará el principio de equidad, lo que significa asignar el instrumento en cuestión a tasa promedio, de compra o venta, para los distintos fondos.
- En caso de fondos que inviertan en instrumentos de renta variable, el criterio de asignación debe considerar los plazos, tipo de instrumentos y emisores que conforman el objetivo de portafolio. Además, se deben ejecutar las transacciones considerando la estrategia de inversión de cada uno de los fondos y utilizar el principio de equidad señalado anteriormente.

Adicionalmente, la política define los posibles conflictos que puedan darse según el ciclo del negocio, siendo éstos, ciclo de inversiones para los fondos y otros posibles conflictos de interés, y las medidas para mitigarlos.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero e industrial

Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida en el año 2002, como Administradora de Fondos Parallax Assets Management S.A., autorizada para operar como sociedad administradora de fondos de inversión en diciembre de 2013.

Al cierre de diciembre 2021, producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales del orden de un 33,7% respecto al cierre de 2020, explicado principalmente por un aumento en el volumen de comisiones por administración (18,6%) y la prestación de servicios de estructuración. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 27,5%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, logrando resultados operacionales por RD\$261 millones, superior a los RD\$188 millones obtenidos en 2020. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2021 se situó en RD\$195 millones, superior a la utilidad de RD\$149 millones obtenida en 2020.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro emitida por Seguros Sura, S.A. en favor y en beneficio de los fondos de inversión. El mínimo actual alcanza un 1%.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SUS ACCIONISTAS CONTROLADORES

En diciembre de 2019 se modificó la estructura accionaria de la sociedad, quedando conformada por AG Investment Partners, S.A. (99,99%) y Héctor José Rizek Guerrero (0,01%). El cambio no implicó un cambio de control de la Sociedad Administradora sino una modificación de la estructura.

Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. continúa siendo controlada mayoritariamente por Grupo Rizek inc.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de noviembre 2022, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$27.864 millones (31,2% de crecimiento en relación con el cierre de noviembre 2021). Por otra parte, Altio se posiciona como una administradora grande dentro de la industria, con una participación de mercado de 20,0%.

A la misma fecha, Altio gestionaba cinco fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija GAM, se orienta a la inversión en valores de oferta pública de renta fija de entidades locales, del Gobierno Central y del Banco Central de República Dominicana. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 600.000 cuotas colocadas, representando un 40% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$1.492 millones, representando un 25,0% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. El Fondo está calificado en "A+fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija GAM - United Capital, se orienta a la inversión en valores representativos de renta fija de oferta pública. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 750.000 cuotas colocadas, representando un 37,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$883 millones, representando un 14,8% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. El Fondo está calificado en "A+fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades GAM Energía, se orienta a la inversión en valores representativos de capital o de deuda que no estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores y que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliadas en República Dominicana, y cuya actividad principal se concentre en los sectores de energía, telecomunicaciones e infraestructura, tanto en el sector público como el sector privado de la economía. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 157.739 cuotas colocadas, representando un 31,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$230 millones, representando un 25,4% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades GAM II, se orienta a la inversión en valores representativos de capital o de deuda que no se encuentren inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), para el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliados en República Dominicana. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 137.880 cuotas colocadas, representando un 27,6% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$126 millones, representando un 13,9% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I, se orienta 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. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 105.000 cuotas colocadas, representando un 70% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$108 millones, representando un 15,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Adicionalmente, en abril 2022 fue autorizado un nuevo fondo de inversión cerrado a ser gestionado por la administradora, denominado Fondo de Fondos Cerrado GAM I. Asimismo, en mayo 2022 fue autorizado un fondo de inversión abierto denominado Fondo de Inversión Abierto GAM Liquidez I.

	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	31-Ene-23
Cuotas	BBBfa (N)	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:

- AAAfa: 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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco - Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.