

**SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I**  
**Informe junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Abril – Junio 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**



**GAMCAPITAL**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

**GAM Capital, S. A.**

**Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**

Dirección: Av. 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 junio 2022**

4 de agosto 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

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

**Informe junio 2022**

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

- 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 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**

**SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I**  
**Informe junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

## **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 junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

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

GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en lo adelante, la “Sociedad”) es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana en el año 2002. Fue aprobada para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, 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 junio 2022**  
 4 de agosto 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 Provedora 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 8 y 10 de diciembre de 2021, 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 2021 Fecha efectuada	Tasación 2021 USD
Hampton Hotel	dic-20	11 de marzo 2021	16,000,000.00	8-dic	16,520,000.00
Torre Empresarial Bristol	feb-21	30 de marzo 2021	17,500,000.00	8-dic	17,857,000.00
Suite 906 Corp. 2015	abr-21	19 de julio 2021	469,894.74	8-dic	477,000.00
Suite 907 Corp. 2015	abr-21	19 de julio 2021	381,473.68	8-dic	394,000.00
Zona Franca Tamboril	nov-2021	09 de dic. 2021	67,091,452.69	10-dic	67,091,452.69
<b>TOTALES</b>			<b>101,442,821.11</b>		<b>102,339,452.69</b>

**SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I**  
**Informe junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

Durante el trimestre de este informe, el Fondo no adquirió nuevos activos inmobiliarios.

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

El artículo 172°, 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 17 de noviembre de 2021.

- 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 junio 2022**

4 de agosto 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 2021, 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.



**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 2021 al 1 de diciembre 2022. También posee póliza de cobertura de todo riesgo (No. 22-110-0000155), cuya vigencia es del 15 de diciembre 2021 al 30 de noviembre 2022.

-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 15 de septiembre 2021 al 31 de agosto 2022.

-Los locales 906 y 907 del Edificio Corporativos 2015, cuentan con una póliza de seguro con cobertura de responsabilidad civil (No. 21XS-14632), la cual tiene una vigencia desde el 31 de marzo de 2022 hasta el 31 de julio de 2022.

Además, cuentan 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 junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

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

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

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

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

Revisamos Prospecto y Avisos de Colocación Primaria 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).

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).

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

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

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).

**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).

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

**Informe junio 2022**

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

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;**

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

<b>Abril 2022</b>	<b>Julio 2022</b>
BBBfa (N)	BBBfa (N)

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 estructura 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 y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

Ver anexo Reporte.

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

El Fondo no se ha endeudado.

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

A continuación, 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

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

### **Informe junio 2022**

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;

- 7) Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrados de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
- 8) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del fondo.

### **Mensual**

La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **abril - junio 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 junio 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A junio 2022.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A junio 2022.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A junio 2022.**

**SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I**  
**Informe junio 2022**  
4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

**Trimestral**

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **abril - junio 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 junio 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2022.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2022.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2022.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 2022.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A junio 2022.**

**Anual**

La información anual que debía remitirse al regulador al cierre del año **2021** será enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A Diciembre 2021.**
- Carta de Gerencia. **A Diciembre 2021.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A Diciembre 2021.**

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

**Informe junio 2022**

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

- 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 Dic. 2021.**
  - 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 administradora en relación con el Fondo que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del mismo.



- 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 tenemos conocimiento de ninguna actividad relacionada directa o indirectamente con el Fondo que pudiera obstaculizar el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

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

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

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

No hubo modificaciones al reglamento interno o prospecto de emisión durante este trimestre.

- 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);**

Para este trimestre, no se realizaron cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Administradora.

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

**Informe junio 2022**

4 de agosto de 2022, Sto. Dgo., R.D.

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

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

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

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad 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>

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes

	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\*Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

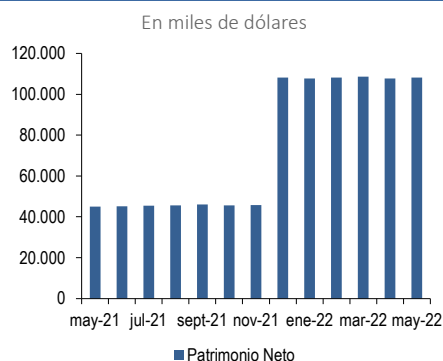
	Dic-21	May-22
Activos administrados (M US\$)	109.963	110.039
Patrimonio (M US\$)	108.142	108.179
Valor Cuota (US\$)	1.029,9	1.030,3
Rentabilidad acumulada*	4,4%**	2,2%
Dividendos por Cuota (US\$)***	13,6	22,2
N° de Cuotas	105.000	105.000

\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

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

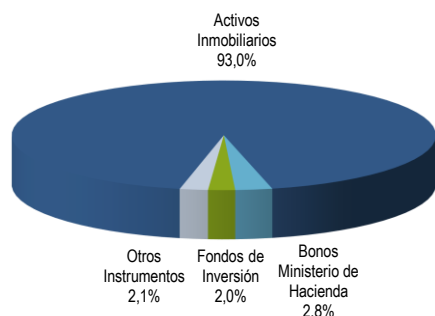
\*\*\*Acumulados en el año.

#### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



#### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022



## FUNDAMENTOS

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, y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

El Fondo es manejado por GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, la cual mantiene una calificación “A+af” otorgada por Feller Rate y gestiona cinco fondos de inversión. La administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. Al cierre de mayo 2022, mantenía 105.000 cuotas colocadas, representando un 70,0% de su programa de emisión. A la misma fecha, administró un patrimonio total de US\$108,2 millones, representando un 16,8% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

### — CARTERA DE INVERSIONES

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para adecuarse a su política de inversión. La cartera aún está en proceso de formación.

Al cierre de mayo 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (93,0%), bonos del Ministerio de Hacienda (2,8%), cuotas de fondos de inversión (2,0%), instrumentos del Banco Central (0,8%), certificados financieros (0,7%), bonos corporativos (0,4%) y cuentas bancarias (0,3%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual es moderada, estando formada por cuatro activos: (i) el Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en el Km. 27 Autopista Las Américas, el cual consiste en un complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton (ocupación de 100%), (ii) ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con sus respectivos parqueos, ubicada en Ensanche Piantini, Santo Domingo (ocupación de 100%), (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos, ubicado en Calle Filomena Gómez de Cova, Santo Domingo (ocupación de 100%) y (iv) el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m<sup>2</sup> y compuesto por 30 naves y edificios, ubicado en Tamboril, Santiago de los Caballeros (ocupación de 100%).

Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

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

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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, se complementa con instrumentos financieros de corto plazo.

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. Durante el año 2021 se pagaron dividendos por US\$13,6 por cuota, en tanto que en 2022 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$22,2 por cuota hasta el cierre de mayo.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2022, los pasivos representaban un 1,7% 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 mayo 2022 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 6,7%, lo que se traduce en un 4,7% en términos anualizados.

### — VENCIMIENTO 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.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Gestión de GAM Capital, con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
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).

*Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*