

10 de febrero del 2022

Señora
Elianne Vílchez Abreu
Vicepresidenta Ejecutiva/Gerente General
BOLSA Y MERCADOS DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA
District Tower, piso 2
Calle José A. Brea 14, Evaristo Morales
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional
República Dominicana

Asunto: Hecho Relevante – Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**

Distinguida señora Vílchez,

En cumplimiento del artículo 3, numeral 15) de la Ley 249-17 del Mercado de Valores y del artículo 12, numeral 1), literal m) de la *Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado*, R-CNV-2015-33-MV; **GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-008, tiene a bien informar como Hecho Relevante la elaboración y remisión a la Administradora del Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050, correspondiente al trimestre octubre-diciembre 2021, el cual se anexa a la presente comunicación.

Sin otro particular por el momento,

Atentamente,

Gina Guaschino
Gerente de Control Interno

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre - diciembre 2021



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1



GAMCAPITAL

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I SIVFIC-050

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a 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;	8
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).	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	11
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.	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	15
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	15
o) Cualquier 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.).	15
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	16
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.	16
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).	16

SIVFIC-050 Informe **diciembre 2021** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I,
09 de febrero 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. 16
- 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..... 16
- u) Otros..... 17

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 la “SIMV”)

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 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 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes de; 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.

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, R-CNV-2013-46-AF, de fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil trece (2013).

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

Pudimos constatar que la emisión única del programa de emisiones de 150,000 cuotas de participación del Fondo, se encuentra inscrita 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 aprobada 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.

- 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	Fecha Actualización
Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport	US\$16,520,000.00	8/12/2021
Torre Corporativa Bristol	US\$17,857,000.00	8/12/2021
Suite 906, Edif. Corporativo 2015	US\$477,000.00	8/12/2021
Suite 907, Edif. Corporativo 2015	US\$394,000.00	8/12/2021
Parque Industrial Zona Franca Tamboril	US\$69,111,000.00	10/12/2021

El día 9 de diciembre de 2021 se materializó la compra de los terrenos donde opera el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, ubicados en el Kilómetro 5 de la Carretera Santiago - Tamboril, esquina Nueva Avenida Circunvalación Norte de Santiago, sección Guazumal, municipio Tamboril de la provincia Santiago; mediante el pago del precio de venta y la suscripción de un Contrato de Compraventa de Inmuebles con una entidad no vinculada a la Administradora.

SIVFIC-050 Informe **diciembre 2021** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I,
09 de febrero 2022, Sto. Dgo. R.D.

Dicho inmueble fue arrendado en la misma fecha a la entidad operadora de la Zona Franca, la sociedad comercial Operadora del Parque Industrial Tamboril, S. R. L.

A la fecha del presente informe, los inmuebles propiedad del Fondo son los que se establecen a continuación.

Inmuebles	Adquisición		Tasador 1	Tasación 1	Tasador 2	Tasación 2
	Valor	Fecha				
Hotel Hampton By Hilton Santo Domingo Airport	US\$16,000,000.00	11/3/2021	Ing. Yahaira Flores	US\$16,029,813.27	Arq. Elisa Medrano	US\$16,252,524.23
Torre Corporativa Bristol	US\$17,500,000.00	30/03/2021	Tasaciones Exactas, S.R.L.	US\$17,981,320.34	Ing. Yahaira Flores	US\$17,510,320.00
Suite 906, Edif. Corporativo 2015	US\$469,894.74	19/07/2021	Tasaciones Exactas, S.R.L.	US\$472,067.96	Ing. Yahaira Flores	US\$661,922.00
Suite 907, Edif. Corporativo 2015	US\$381,473.68	19/07/2021	Tasaciones Exactas, S.R.L.	US\$382,364.30	Ing. Yahaira Flores	US\$541,690.00
Parque Industrial Zona Franca Tamboril	US\$67,091,452.69	9/12/2021	Ing. Santiago O. Beras López	US\$69,607,000.00	Ing. Yahaira Flores	US\$69,111,000.00

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV establece que el valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones, previas a la adquisición, 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 a 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.

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 de Fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **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**
- **Composición de los bienes inmuebles**

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;

No aplica, dado que el Fondo inició su etapa operativa el 17 de febrero del 2021.

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 y una póliza de cobertura de todo riesgo.

El inmueble Torre Bristol posee una póliza de seguro contratada con una empresa China.

Los locales 906 y 907 del Edificio Corporativos 2015, , poseen seguro de responsabilidad civil y seguro contra incendios.

La póliza de seguro del Parque Industrial Zona Franca Tamboril cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil y una póliza de seguros contra incendios (todo riesgo).

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 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).

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 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 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.

Calificación de Riesgo - Feller

Octubre 2021	Enero 2022
BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, gestionado por una administradora con buen nivel de estructura y políticas para la Administradora de Fondos con completos y detallados manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero.

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, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del Fondo administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACION 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, 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 **octubre - diciembre 2021** fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2021.**

- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2021.**

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **octubre - diciembre 2021** será enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2021.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2021.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A diciembre 2021.**

Anual

No aplica, dado que el Fondo inició su etapa operativa el 17 de febrero del 2021.

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

- 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. **N/A**
- 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. **N/A**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **N/A**

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

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer 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 significativos en el Fondo que ameriten ser plasmados en este informe.

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 entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) Otros.

• Impacto de la Pandemia COVID-19

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I inició operaciones en febrero 2021, adquiriendo el Hotel Hampton by Hilton Santo Domingo Airport, y la Torre Corporativa Bristol en el mes de marzo. En relación al primer inmueble, el actual inquilino era el antiguo propietario; con respecto al segundo, la Administradora entiende que el inquilino nunca incumplió con sus responsabilidades financieras ante el propietario anterior. En relación a ambos inquilinos, se entiende que no incumplieron sus obligaciones con terceros, tales como suplidores en general. El inquilino de las Suites 906 y 907 del edificio Corporativo 2015 también se encuentra en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

- En fecha 30 de noviembre 2021, GAM Capital solicita nueva vez, mediante comunicación escrita, una prórroga de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de esta fecha para remitir los certificados de título que contienen diferentes errores de forma y fondo en algunos de los certificados de título de la Torre Corporativa Bristol, mismos que deben ser corregidos para garantizar los derechos del Fondo sobre el Inmueble.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes

	Oct. 2021	Ene. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Nov-21
Activos administrados (M US\$)	47.467
Patrimonio (M US\$)	45.789
Valor Cuota (US\$)	1.017,5
Rentabilidad acumulada*	3,1%
Dividendos por Cuota (US\$)**	13,6
N° de Cuotas	45.000

*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, gestionado por 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, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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.

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. La administradora es controlada mayormente por Grupo Rizek, Inc. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Al cierre de noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$45,8 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 12,3% y un 9,0%, 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 2021, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (72,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (14,9%), cuentas bancarias (6,1%), cuotas de fondos de inversión (3,2%), instrumentos del Banco Central (2,6%) y bonos corporativos (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cuatro 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%) y (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%). En diciembre 2021, el Fondo adquirió el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m² y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$13,6 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 3,7% 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 operaciones hasta el cierre de noviembre 2021 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 3,1%.

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

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

- 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.
- Incertidumbre económica por Covid-19 podría impactar negativamente retornos y 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:

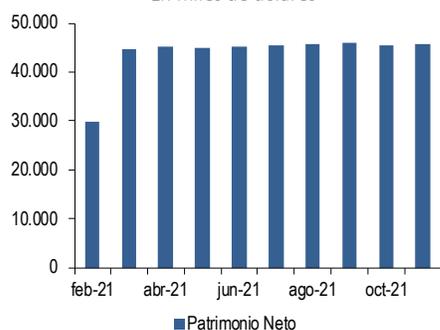
- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles. Las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- Hasta un 65% del portafolio puede 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.

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Feb-21	May-21	Ago-21	Nov-21
Activos Inmobiliarios	0,0%	72,1%	72,6%	72,4%
Bonos Ministerio de Hacienda	45,8%	13,5%	18,9%	14,9%
Cuentas Bancarias	54,0%	12,3%	5,8%	6,1%
Fondos de Inversión	0,0%	0,0%	1,9%	3,2%
Instrumentos Banco Central	0,0%	2,1%	0,7%	2,6%
Bonos Corporativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Total Cartera	99,8%	100,0%	100,0%	100,0%
Otros Activos	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



- 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 período 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 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$45,8 millones, siendo un fondo mediano para GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 12,3% y un 9,0%, 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 2021, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (72,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (14,9%), cuentas bancarias (6,1%), cuotas de fondos de inversión (3,2%), instrumentos del Banco Central (2,6%) y bonos corporativos (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cuatro 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.
- 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.
- 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.

En diciembre 2021, el Fondo adquirió el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m² y compuesto por 30 naves y edificios, ubicado en Tamboril, Santiago de los Caballeros.

Con todo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación global de 100% 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 los mismos sobre el patrimonio del Fondo. En 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$13,6 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 2021, los pasivos representaban un 3,7% 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 noviembre 2021 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 3,1%.

El reglamento establece que el desempeño del Fondo será medido en relación a 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%.

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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

GAM Capital 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 GAM Capital, 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 cuatro miembros, incluyendo un consejero externo independiente.

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 en 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 Subdirector de Cumplimiento y Legal.

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 GAM Capital 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 Subdirector de Cumplimiento y Legal 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 y los fondos de inversión gestionados, así como elaborar la documentación legal de las transacciones en las que interviene la sociedad y los fondos de inversión; en este último caso, cuando así lo decida el comité de inversiones de que se trate.

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 los mismos 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. Además, debe dar apoyo al Gerente de Estructuración en la conformación de nuevos fondos de inversión.

El Gerente de Estructuración es responsable de la estructuración de nuevos fondos de inversión, adecuación o modificación de los fondos de inversión existentes. Además, debe 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 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 Gerente de Negocios 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.

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.

Por otra parte, GAM Capital, ante la pandemia global de Covid-19, tomó medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma mantuvieron cerradas sus oficinas, con todas sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantizó la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Actualmente, sus colaboradores se encuentran trabajando de manera presencial.

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.

Adicionalmente, durante 2020 la Administradora elaboró y aprobó el Manual de Políticas y Procedimientos de Sistemas Tecnológicos, Política de Manejo de Información Privilegiada, Política de Remuneración del Consejo de Administración, Política de Tercerización o Subcontratación de Funciones o Servicios y Política de Operaciones con Partes Vinculadas de GAM Capital.

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.

Producto de la adecuación al Reglamento de Gobierno Corporativo, durante 2020 la Administradora creó el Código de Gobierno Corporativo, el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Reglamentos Internos de Trabajo de los Comités de Apoyo y del Comité Ejecutivo, y el Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversiones. Además, realizó modificaciones a los Estatutos Sociales.

Durante los años 2020 y 2021, 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 a 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

GAM Capital 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 GAM Capital.
- 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

GAM Capital, S.A. Administradora de Fondos de Inversión 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 2020, producto del fuerte crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales del orden de un 137,2% respecto al cierre de 2019, explicado principalmente por un importante aumento en el volumen de comisiones por administración (149,3%). Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 87,7%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional y mayores gastos en servicios externos, logrando resultados operacionales por RD\$188 millones, mayor a los RD\$62 millones obtenidos en 2019. Adicionalmente, se observa un aumento en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2020 se situó en RD\$149 millones, superior a lo obtenido en 2019 (RD\$39,6 millones).

De acuerdo al nuevo 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 de 0,90% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% en el año 2023.

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.

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

En enero de 2020, la Administradora vendió las acciones que mantenía en Titularizadora Dominicana, S.A. a su sociedad matriz, AG Investment Partners, S.A.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de noviembre 2021, los activos bajo administración totalizaban RD\$21.235 millones (25,8% de crecimiento en relación al cierre de noviembre 2020). Por otra parte, su participación de mercado ha evidenciado una baja producto del importante

incremento que ha tenido la industria en el último tiempo, situándose en 14,3% y posicionándose como una de las principales administradoras en la industria.

Al cierre de noviembre 2021, GAM Capital gestionaba cinco fondos:

- 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 2021, 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\$1.422 millones, representando un 24,0% 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 2021, 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\$904 millones, representando un 15,2% 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 capital o deuda emitida por sociedades comerciales, relacionadas al sector energía, telecomunicaciones e infraestructura. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 132.199 cuotas colocadas, representando un 26,4% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$183 millones, representando un 27,3% 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 capital o deuda emitida por sociedades comerciales, relacionadas al sector turismo. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 112.400 cuotas colocadas, representando un 22,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$103 millones, representando un 15,3% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" 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 2021, el Fondo mantenía 45.000 cuotas colocadas, representando un 30% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$46 millones, representando un 9,0% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	Nov-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22
Cuotas	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.