

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-21	BBBfa(N)	
Oct-19	BBBfa(N)	

Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I.

25 JANUARY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate califica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I estará 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 que será 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. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en el alto nivel de endeudamiento permitido, 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 sin cartera para su evaluación.

El Fondo será gestionado por GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. En diciembre 2019 se modificó la estructura accionaria de la sociedad, cuyos nuevos accionistas son parte de AG Investment Partners, S.A. (99,9%) y Héctor Rizek (0,1%). Lo anterior no implicó un cambio de control de la sociedad sino una modificación de la estructura. La administradora sigue siendo controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc., la cual mantiene una calificación "Aaf", otorgada por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

El Fondo 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.

Se espera que en el mediano plazo el portafolio esté completamente invertido en su objetivo, formado mínimamente en un 80% por bienes inmuebles. La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de invertir un 65% del portafolio en un mismo inmueble, lo que entrega una baja diversificación al inicio. El reglamento interno no señala límites respecto a los tipos de inmuebles que el Fondo podrá mantener en su portafolio ni la concentración por inquilinos de éstos.

La liquidez esperada de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose las distribuciones 5 días hábiles después del término de cada trimestre.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Además, ante necesidades de liquidez, el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas.

El Fondo tiene duración de 15 años a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera,

incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Ignacio Carrasco – Analista principal
- ⦿ Esteban Peñailillo – Director

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400