

INFORME TRIMESTRAL

Período: Julio - Septiembre 2022



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

BHDFondos

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión



SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION BHD, S.A.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-046**

Dirección:

John F. Kennedy #135, Esq. Tiradentes. Edif. Corporativo BHD León, piso 4. Ens. Naco
Distrito Nacional, República Dominicana.

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-90241-2

Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-006

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	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;.....	6
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;.....	6
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;.....	6
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.....	11
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.....	11
La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.....	11
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	14
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.).	14
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	15
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	15
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).....	15
Para el trimestre en cuestión, no se realizaron cambios en la estructura organizacional que pudiera entorpecer las operaciones del Fondo.....	15
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.....	15
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.	15
u) Otros.	16

INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República
Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, 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 la Masa de Aportantes 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 Superintendencia del Mercado de Valores, 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.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION BHD, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-90241-2. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar

actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-006 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I**, la **Emisión Única del programa de emisiones de Un Millón (1,000,000) Cuotas de Participación a un valor nominal de Cien dólares (USD\$100.00) cada una**, por un valor total de hasta **US\$100,000,000.00** (Cien Millones de Dólares con 00/100) compuesto por tramos con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. # **SIVFIC-046**. Fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 01 de noviembre del año 2019 (BV1911-CP0021).

La duración del Fondo es de 15 años a partir de la emisión del Primer Tramo de la Emisión Única. La fecha de vencimiento es **05 de noviembre del 2035**.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

En fecha 30 de junio 2021, se adquirió un nuevo edificio, del cual presentamos las informaciones siguientes:

Inmuebles	Adquisición		Tasador 1	Tasación 1
	Valor	Fecha		
Nave 01, Parque Empresarial SEIN	USD\$2,829,000.00	30/06/2021	CSA & A, PWL	162,790,000.00
		11/07/2021	Ing. Onel Peña Aristy	171,080,000.00

En fecha 21 de junio 2022, el Fondo adquirió una segunda nave logística de 5,300 metros cuadrados ubicada en la Carretera 6 de Noviembre.

Inmuebles	Adquisición		Tasador	Tasación
	Valor	Fecha		
Nave 02, Parque Empresarial SEIN	USD\$4,769,638.00	30/05/2022	Diaz Hatton & Asoc.	\$ 272,510,000.00
		30/05/2022	Wilau, SRL	\$ 272,778,108.66

En fecha 30 de septiembre 2022, se adquirió un nuevo edificio, del cual presentamos las informaciones siguientes:

Inmuebles	Adquisición		Tasador 1	Tasación 1
	Valor	Fecha		
Nave 01, Parque Duarte Industria de Papel SIDO	USD\$3,830,000.00	27/08/2022	Constagar	US\$ 4,564,352.37
		11/07/2021	Ing. Onel Peña Aristy	US\$ 4,441,043.80

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 tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de junio 2022** 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;

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

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;

A continuación, recomendaciones realizadas por los auditores externos del Fondo relativo al período terminado al 31 de diciembre 2021:

- **Fortalecer el proceso de conciliaciones bancarias**

Observación/Impacto

La conciliación bancaria de una cuenta activa de ahorro en dólares estadounidenses No. 21042020024281, no es preparada, considerando que su saldo es “cero” en los registros contables. Realizamos otros procedimientos de auditoría para obtener satisfacción de auditoría, sin embargo, refleja oportunidad de mejora en conciliar todas las cuentas activas que tiene el Fondo.

Recomendación

Fortalecer el proceso de conciliaciones bancarias a todas las cuentas activas que tiene el Fondo, o si no se usa, considerar su cancelación.

Revisar la parametrización contable y cuadro de las inversiones

Observación/Impacto

Diferencia de US\$8 mil entre el detalle auxiliar de las inversiones y su respectiva cuenta del mayor general, como resultado neto de diferencia de US\$11 mil por registro incorrectos en los ingresos por intereses devengados y diferencia de US\$19 mil por registros incorrectos de valorización mayor y menor valor de mercado.

Estas situaciones fueron corregidas o no eran materiales a los estados financieros tomados en conjunto, sin embargo, reflejan oportunidad de mejora en la parametrización contable de estas transacciones.

Recomendación

Revisar la parametrización contable del valor razonable y los rendimientos por cobrar de las inversiones y establecer un procedimiento de revisión periódica de los saldos registrados en las cuentas de inversiones para la detección oportuna de registros inadecuados, así como mejorar la parametrización de los reportes.

- **Mejorar el proceso de contabilización de los ingresos por arrendamientos y propiedad de inversión:**

Observación/Impacto

- i) No fue registrado al 31 de diciembre de 2021, el diferimiento del 2% correspondiente al aumento anual establecido en el contrato de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en la NIIF 15.
- ii) No fue reconocido el ingreso por arrendamiento diferido generado por los días transcurridos del 12 al 31 de diciembre del 2021, equivalentes a US\$1,749 de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15.
- iii) Diferencia de US\$4,583 entre el ingreso registrado en la balanza de comprobación producto del registro del ingreso cobrado por el arrendamiento de una nave industrial versus lo establecido en la NIIF 15.
- iv) Diferencia de US\$8,340 entre el depósito de arrendamiento y la contabilización al valor presente de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9.
- v) Diferencia por US\$49,077 por operación de compra con pacto de reventa y que de acuerdo con lo establecido en la NIIF 15 deben ser contabilizados con cuentas por cobrar.

Recomendación

Mejorar el proceso de contabilización de los ingresos por arrendamientos de acuerdo con lo establecido en la NIIF 15 y la propiedad de inversión de conformidad con las NIIF.

- 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 administradora 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.

No aplica para este trimestre.

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).

Durante el trimestre, las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y en su reglamento interno. Su portafolio se mantuvo invertido en un activo inmobiliario, valores representativos de deuda corporativa y emitidos por el gobierno central, depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión, en cuotas de fondos abiertos administrados por una sociedad administradora distinta a la sociedad administradora del fondo. Adicionalmente el día 8 de abril del 2022 se distribuyeron dividendos a los aportantes del fondo. El monto total distribuido fue 110,000 dólares a razón de 1.1 dólar por cada cuota en circulación.

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto de emisión y reglamento interno, es decir, que el fondo Cumple con los objetivos y límites de Inversión.

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 Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto, Contrato de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado 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 100,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$100.00 cada una para un total de US\$10,000,000 (Diez Millones de Dolares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 34,500 cuotas, equivalentes a **US\$3,450,000.00**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Segundo Tramo de 65,500 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$100.00 cada una para un total de US\$6,550,000 (Seis Millones Quinientos Cincuenta Mil Dólares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 65,500 cuotas, equivalentes a **US\$6,550,000.00**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Tercer Tramo de 60,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$100.00 cada una para un total de US\$6,000,000 (Seis Millones de Dólares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 51,869 cuotas, equivalentes a **US\$5,238,769.00**.

Cuarto Tramo de 51,850 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$100.00 cada una para un total de US\$5,815,000.00 (Cinco Millones Ochocientos Quince Mil Dólares con 00/100).

El período de colocación de este tramo finaliza el día 04/10/2022.

La fecha de vencimiento del Fondo es 05 de noviembre del 2035.

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	
Julio 2022	Octubre 2022
Cuotas BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario 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.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

Ver anexo Reporte.

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

No aplica para este trimestre.

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.

La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

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

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 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 XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, 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 XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) 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; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A septiembre 2022.**

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

Trimestral

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

Anual

La información anual del Fondo será enviada en o antes de la fecha límite establecida 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.**
 - 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 compulsión 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. **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 administradora.

- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

El informe de auditoría será remitido en el próximo trimestre.

- 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.).**

Hasta la fecha la operatividad del fondo se ha mantenido razonablemente estable.

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 a la fecha de este informe al **fondo** según información suministrada por la Administración. 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 se han realizado cambios al Reglamento Interno, ni al Prospecto de Emisión.

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 el trimestre en cuestión, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional que pudiera entorpecer las operaciones del Fondo.

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 administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) Otros.

- **Asamblea de Aportantes:** Celebrada el día 09 de mayo 2022 (Hecho Revelante Ref. 03-2022-017979).
- **Venta de Inmueble:** En fecha 21 de septiembre de 2022 se realizó la venta de un inmueble propiedad del fondo, con una superficie de 1,402.20 metros cuadrados, ubicado en el sector Bajos de Haina, San Cristóbal. La transacción se ejecutó con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

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

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	May.22
Activos Administrados (M US\$)	10.336	10.343	10.330
Patrimonio (M US\$)	10.326	10.290	10.271
Valor Cuota (US\$)	103,3	102,9	102,7
Rentabilidad Acumulada*	3,3%**	2,5%	2,0%
Dividendos por Cuota (US\$)***	-	2,92	2,20
N° Cuotas	100.000	100.000	100.000

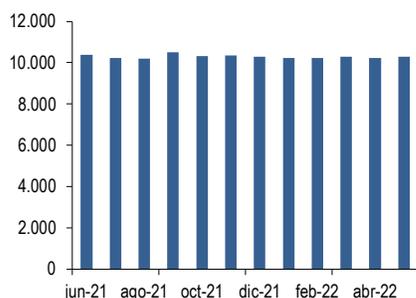
*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior.

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en noviembre 2020.

***Acumulados en el año.

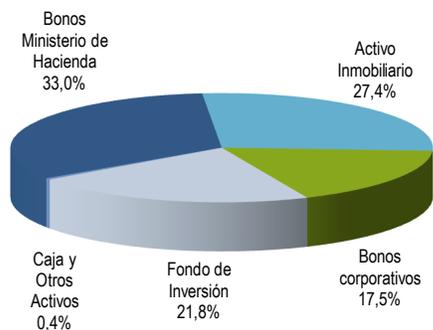
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022



FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario 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 BHD Fondos I está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento en República Dominicana. El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (calificada en "AAaf" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado, con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo. Actualmente la administradora maneja siete fondos de inversión.

Al cierre de mayo 2022, el Fondo mantenía 100.000 cuotas colocadas, representando un 10,0% de su programa de emisiones. A la misma fecha, administró un patrimonio total de US\$10,3 millones, representando un 1,9% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2022, el activo estaba compuesto por bonos del Ministerio de Hacienda (33,0%), activos inmobiliarios (27,4%), cuotas de fondos de inversión (21,8%), bonos corporativos (17,5%) y caja y otros activos (0,4%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es baja, estando formada por un inmueble, Nave Logística Parque Empresarial SEIN, con un área de 3.290 m², ubicado en sector Bajos de Haina, San Cristóbal, con una ocupación del 100%. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 1 inquilino.

La administradora espera formar una cartera con varios activos en el mediano plazo, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera será buena, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Además, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones. Durante el año 2021, se registró el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$2,92 por cuota. En tanto, durante 2022, el Fondo ha repartido un total de US\$2,20 por cuota.

Analista: **Andrea Huerta**
andrea.huerta@feller-rate.com

– NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de febrero 2022, mantenía pasivos por un 0,6% del patrimonio, los que correspondían a cuentas por pagar e impuestos y retenciones por pagar. El reglamento interno señala que el Fondo puede endeudarse hasta por un máximo de 50% del patrimonio.

– 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 7,9%, que en términos anualizados se traduce en un 4,7%.

– VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para noviembre de 2035. 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

- Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, perteneciente al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos financieros de República Dominicana.

RIESGOS

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

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