

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2023



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



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;.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;.....	7
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;.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
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).....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
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.....	
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	13
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.	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	14
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	

SIVFIC-046 Informe **septiembre 2023** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,
30 de octubre 2023

corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....	14
Para el trimestre en cuestión, no se realizaron cambios en la estructura organizacional que pudiera entorpecer las operaciones del Fondo.....	14
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.....	14
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.	15

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:

Inmueble	Adquisición Valor	Tasador	Tasación 2021	Tasación 2022
Nave 01, Parque Empresarial SEIN JABIL	USD\$2,829,000.00	CSA & A, PWL	162,790,000.00	N/A
		Ing. Onel Peña Aristy	171,080,000.00	\$ 161,988,000.00

- 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.

Inmueble	Adquisición Valor	Tasador	Tasación 2021	Tasación 2022	Tasación 2023
Nave 02, Parque Empresarial SEIN CAJAU Investment	USD\$4,769,638.00	Diaz Hatton & Asoc.	\$272,510,000.00	N/A	N/A
		Wilau, SRL	\$272,778,108.66	N/A	N/A
		Constagar, SRL	N/A	\$271,813,000.00	N/A
		Ing. Onel D. Peña Aristy	N/A	\$271,813,000.00	\$411,665,000.00

SIVFIC-046 Informe **septiembre 2023** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,
30 de octubre 2023

- El día 30 de septiembre 2022 el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I adquirió un inmueble de tipo logístico con un área interior de 4,187 metros cuadrados, ubicado en Pedro Brand, provincia de Santo Domingo. Informamos que la transacción se ejecutó con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

Inmueble	Adquisición		Tasador 1	Tasación
	Valor	Fecha		
Industria de Papel SIDO	USD\$4,175,000.00	27/08/2022	Constagar, SRL	\$ 244,558,000.00
		9/9/2022	Ing. Onel Peña Aristy	\$ 238,262,000.00

- El día 18 de octubre 2022 el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I adquirió un inmueble de tipo comercial con un área interior de 2,375 metros cuadrados, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo. La transacción se ejecutó con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

Inmueble	Adquisición		Tasador	Tasación
	Valor	Fecha		
Plaza Comercial City Centre	USD\$7,700,000.00	1/8/2022	Diaz Hatton & Asoc.	\$422,698,000.00
		12/8/2022	Ing. Onel Peña Aristy	\$419,104,000.00

El día 31 de marzo 2023 el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I adquirió un terreno área de 959.81 metros cuadrados, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo. La propiedad consiste en un solar utilizado para parqueos de la Plaza Comercial City Centre. La transacción se ejecutó con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

El día 28 de abril 2023 el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I completó la adquisición de dicho inmueble.

Inmueble	Adquisición		Tasador	Tasación
	Valor	Fecha		
Terreno San Isidro	US\$ 300,000	30/3/2023	Constagar, SRL	\$308,036.81
		30/3/2023	Ing. Onel Peña Aristy	\$302,393.47

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 2023** 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;

Las observaciones y recomendaciones por parte de los auditores externos al Fondo, concernientes al período cortado al 31 de diciembre 2022 fueron analizadas, no fueron encontradas observaciones materiales que pudieran poner en riesgo las operaciones del fondo y que deban ser reflejadas en este informe.

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.

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación:

POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
6640220015612	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US\$ 30,000.00
6640220015613	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US\$ 200,000.00
6292220009184	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US\$ 2,100,000.00
6292220009183	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US\$ 2,000,000.00

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 activos inmobiliarios, 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.

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 58,150 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).

Fueron colocadas en el mercado primario cincuenta y uno mil cientos cincuenta y una (51,151.00) cuotas de participación. En consecuencia, fue suscrito el monto de cinco Millones ciento sesenta y seis mil doscientos cincuenta y un Dólares de los Estados Unidos de América (USD5,166,251.00).

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		
	Ene. 2023	Julio 2023
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 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2023.**

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

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 2022.**
 - Carta de Gerencia. **A diciembre 2022.**
 - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2022.**
 - 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 2022.**
 - Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2022.**
 - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2022.**
- 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.**

Se realizó Asamblea General Extraordinaria en fecha 17 de Julio 2023, que modificó en varios aspectos el Reglamento Interno y el Folleto informativo Resumido del fondo, esta fue debidamente convocada y ejecutada.

Entendemos que las modificaciones no fueron significativas, y no ponen en riesgo las operaciones del fondo.

- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).**

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 General Extraordinaria de Aportantes:** celebrada de forma virtual el lunes diecisiete (17) de julio del año dos mil veintitrés (2023) a partir de las diez (10:00) horas de la mañana, a través de la plataforma Microsoft Teams (Hecho Relevante 03-2023-004063).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

27.Ene. 2023 28.Jul. 2023

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

*Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (M US\$)	10.343	21.394	21.380
Patrimonio (M US\$)	10.290	21.066	21.076
Valor nominal cuota (US\$)	102,9	103,8	103,8
Rentabilidad acumulada*	2,5%	5,3%	2,9%
Dividendos por Cuota (US\$)**	2,92	4,45	2,88
N° de Cuotas	100.000	203.020	203.020

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de mayo 2023.

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

**Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I está orientado a la inversión en bienes de uso comercial, industrial y oficinas y de cualquier otro sector económico, sin incluir el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una alta generación de flujos y una nula vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, que posee adecuados y completos manuales y procedimientos para la administración de los fondos, un equipo con experiencia en la gestión de recursos de terceros y que pertenece al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos económicos del país. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de activos.

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

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. Al cierre de mayo 2023, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD\$14.781 millones en activos y una participación de mercado del 9,3%.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$21,1 millones, representando un 7,8% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,4% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. A la misma fecha, el Fondo totaliza 203.020 cuotas colocadas, representando un 20,3% del programa.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,8%), bonos (0,8%), y caja y otros activos (6,4%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, no obstante, la administradora espera una cartera formada por varios activos en el mediano plazo, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración. Actualmente, la inversión inmobiliaria está compuesta por cuatro inmuebles, todos con una ocupación del 100%, tres de tipo logístico y uno de tipo comercial. El inmueble de tipo comercial fue adquirido en octubre 2022 y cuenta con un área alquilable de 2.375 m² dividida en 11 locales comerciales, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 66,3% de los ingresos.

La liquidez 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. Hasta el cierre de mayo 2023, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$10,3 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, mantenía pasivos por un 1,4% del patrimonio, los que correspondían a cuentas e impuestos y retenciones por pagar.

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 2023 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 14,7%.

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.

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

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Inmuebles cuentan con 100% ocupación.
- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- 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.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión de inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I está orientado a la inversión en bienes de uso comercial, industrial, oficinas y de cualquier otro sector económico, sin incluir el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

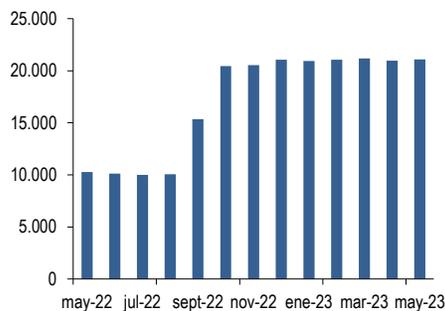
Adicionalmente, el Fondo puede invertir hasta un 20% de su portafolio en instrumentos financieros que pudieran ser certificados de depósitos, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores y denominados en pesos dominicanos o dólares de los Estados Unidos, emitidos en el mercado local por empresas e instituciones constituidas en la República Dominicana o en el extranjero.

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

- Al menos el 80% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios.
- La concentración máxima de inversión por bien inmueble es de hasta un 65% del portafolio.
- En el momento que el Fondo esté totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.
- El Fondo puede invertir hasta un 20% del portafolio en pesos dominicanos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por un mismo emisor, grupo financiero o económico.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de renta fija emitidos por personas vinculadas a la sociedad administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.
- El Fondo puede mantener desde un 0,025% hasta un 20% del patrimonio neto en cuentas corrientes o de ahorro. Asimismo, el Fondo no puede mantener más del 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones vinculadas.

El porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios pudiera ser temporalmente menor de 80% en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo. Para estos casos, el Fondo tendrá un plazo máximo de seis meses para reinvertir los recursos en activos inmobiliarios cumpliendo las políticas de inversión establecidas.

El reciente 17 de julio, en Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo, los aportantes aprobaron las siguientes modificaciones al reglamento interno: a) La eliminación de la vigencia del programa de emisiones; b) La eliminación de la penalidad por cancelación anticipada del fondo; c) Disminución de la concentración máxima de inversión en un solo inmueble; d) Inclusión del perfil de riesgo del fondo, política de votación, política de inversión responsable, procesos de aumento de capital, proceso de recompra de cuotas; y e) Cualquier otra modificación o actualización derivada de la adecuación.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalente a 1.000.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$100 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en noviembre de 2020, a través del primer y segundo tramo de la emisión única del programa de emisiones, con 100.000 cuotas colocadas. En septiembre y octubre de 2022 finalizó el período de colocación del tercer y cuarto tramo del programa de emisión única, respectivamente, colocándose 103.020 cuotas adicionales. Así, el Fondo totaliza 203.020 cuotas, representando un 20,3% del programa.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2021, sus activos crecieron un 106,8% producto de nuevas colocaciones. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$329 mil y correspondían fundamentalmente a cuentas por pagar. El beneficio neto

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-22	Nov-22	Feb-23	May-23
Activos Inmobiliarios	72,2%	71,7%	73,4%	92,8%
Derechos de usufructos	8,9%	24,5%	19,7%	0,0%
Bonos	1,6%	0,9%	0,8%	0,8%
Total Cartera	82,7%	98,0%	93,9%	93,6%
Caja y Otros Activos	17,3%	2,0%	6,1%	6,4%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

del periodo fue de US\$868 mil, que representa un alza de 238,3% con relación al año 2021, y se explicó fundamentalmente por la incorporación de nuevas inversiones generadoras de rentas.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$21,1 millones, representando un 7,8% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,4% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

En los últimos 12 meses el patrimonio del fondo evidenció un alza de un 102,7%, producto de nuevas colocaciones. Este segmento ha experimentado un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también han contribuido al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas.

BAJA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA, POR CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,8%), bonos (0,8%) y caja y otros activos (6,4%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, no obstante, la administradora espera una cartera formada por varios activos en el mediano plazo, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración. Actualmente, la inversión inmobiliaria está compuesta por cuatro inmuebles:

- Nave Logística Parque Empresarial SEIN, adquirido en junio 2021; inmueble de tipo logístico, con un área de 3.290 m2 de interior y 6.080 m2 de terreno, ubicado en sector Bajos de Haina, San Cristóbal, con una ocupación del 100%.

El inmueble cuenta con un inquilino, correspondiente a Nypro DR LLC (subsidiaria de Jabil).

- Nave Logística II Parque Empresarial SEIN, adquirido en junio 2022; inmueble de tipo logístico, con un área de 5.300 m2 de interior, ubicado en sector Bajos de Haina, San Cristóbal, con una ocupación del 100%.

El inmueble cuenta con un inquilino, correspondiente a Caribetrans SRL.

- Nave Logística Parque Industrial Duarte, adquirido en septiembre 2022; inmueble de tipo logístico, con un área de 4.187 m2 de interior, ubicado en Autopista Duarte km 22, Santo Domingo, con una ocupación del 100%.

El inmueble cuenta con un inquilino, correspondiente a Sino Investments.

- Plaza City Centre, adquirido en octubre 2022; inmueble de tipo comercial, con un área alquilable de 2.375 m2 dividida en 11 locales comerciales, ubicado en Autopista Coronel Rafael Tomás, San Isidro, provincia de Santo Domingo, con una ocupación del 100%. Adicionalmente, en abril de 2023 el Fondo adquirió un terreno de 959,81 m2 el cual corresponde a un solar que será utilizado para parqueos del centro comercial.

El inmueble cuenta con 10 inquilinos, entre los cuales se encuentran La Locanda, Los Hidalgos, Altice, Mofongo Mocano, entre otros.

En septiembre 2022, el Fondo vendió una propiedad ubicada en sector Bajos de Haina, San Cristóbal, cuya extensión correspondía a 1.402 m2.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 66,3% de los ingresos. 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

La liquidez de la cartera es 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. Hasta el cierre de mayo 2023, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$10,3 por cuota. En junio de 2023 se aprobó la distribución adicional de US\$1,75 por cuota a pagar durante el mes siguiente.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, mantenía pasivos por un 1,4% del patrimonio, los que correspondían a cuentas e impuestos y retenciones por pagar.

El Fondo puede endeudarse hasta un 50% del patrimonio, a través de préstamos en pesos dominicanos o dólares estadounidenses. La tasa máxima a la cual se puede financiar el Fondo no puede superar el 2% por encima de la Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP), tanto en pesos dominicanos como en dólares estadounidenses, de los bancos múltiples operando en República Dominicana, publicada por el Banco Central.

Además, ante necesidades de liquidez, el Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas.

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 2023 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 14,7%.

El segmento muestra una tendencia al alza en sus retornos, los que se ven amplificados en los meses finales de cada año en donde se realizan las tasaciones de sus activos. Los retornos de los fondos de este segmento se distinguen según el nivel de madurez de cartera que poseen, donde es relevante la proporción de activos inmobiliarios rentando que mantengan.

El reglamento interno define como *benchmark* para comparar el desempeño el Fondo la tasa Prime de los Estados Unidos, que corresponde a un promedio de la tasa prime de los diez bancos más grandes de Estados Unidos. La comparación con el *benchmark* se realiza durante los primeros diez días de cada mes.

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee un alto nivel de estructuras para la gestión y control de los recursos manejados

La estructura organizacional de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (BHD Fondos) está diseñada para la correcta gestión de los fondos que administre, con apoyo de su propietario, el Centro Financiero BHD.

El Consejo de Administración está a cargo de designar y supervisar a los funcionarios que conforman la Alta Gerencia, así como de delegar en éstos las atribuciones necesarias para llevar a cabo la gestión de BHD Fondos, y, asimismo, de aprobar sus políticas y estrategia general. Actualmente, el Consejo está compuesto por 7 miembros, pudiendo variar entre 5 y 11 miembros, según lo decida la Asamblea General de Accionistas. Deben velar porque las operaciones se enmarquen en la legalidad vigente, se presten los servicios acordados con la calidad, oportunidad y eficiencia de estos, se asegure la integridad y transparencia de la información financiera, adopción de prácticas eficientes de Gobierno Corporativo, se promueva una cultura organizacional de gestión de riesgos, entre otros.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es responsable de 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 de cuentas y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la sociedad.

El Comité de Nombramientos 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. Las funciones de este Comité son delegadas por la Sociedad en el comité equivalente de Centro Financiero BHD.

El Comité de Riesgos asiste al Consejo en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos.

Durante 2022 se formalizó la política para la gestión de riesgos reputacionales, implementándose a la vez un plan de trabajo para la gestión de eventos potenciales.

El Comité de Cumplimiento y Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo es responsable de supervisar la aplicación de un sistema integral de prevención y control del origen de fondos en las inversiones de los clientes. Asimismo, debe asegurar el correcto cumplimiento de las regulaciones y leyes aplicables, así como la implementación de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo y Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo, Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

El Comité Mixto de Seguridad y Salud Ocupacional tiene como misión impulsar y monitorear el cumplimiento del programa de seguridad y salud en el lugar de trabajo.

El Comité de Inversiones se encarga del análisis de las inversiones. También analiza el riesgo de los emisores, así como de la definición de los montos límites de inversión y políticas para la adquisición y liquidación de las inversiones de los fondos.

El Gerente General planea, organiza, dirige y controla los recursos de la Administradora cumpliendo con los procedimientos establecidos; y dirige los negocios de la Sociedad, actuando como su representante en actos legales y eventos. Debe evaluar permanentemente las funciones y procedimientos de las diferentes áreas de la Sociedad, con el fin de optimizar los procesos operativos. Además, tiene como responsabilidad, supervisar y colaborar en la elaboración de las políticas y procedimientos de BHD Fondos, velando que los mismos incluyan integralmente el modelo de negocios de la Administradora.

La Gerencia Comercial se encarga de desarrollar políticas, planes y estrategias de comercialización de los fondos ofrecidos por la Administradora y de garantizar un eficiente servicio a los clientes, cumpliendo con los procedimientos establecidos por la Sociedad para la venta de los Fondos de Inversión. Además, debe desarrollar estrategias comerciales que potencien la venta tanto de los fondos de inversión existentes como de nuevos fondos que cree la Administradora.

Los Promotores de Fondos de Inversión se encargan de las actividades dirigidas al inversionista para dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de los fondos de inversión. Los Oficiales de Inversiones se encargan de las actividades de soporte operativo del área comercial, apoyando a los Promotores. La Administradora ha ampliado el número de oficiales de inversiones, permitiendo una comercialización más eficiente a los fondos administrados.

El 2do Vicepresidente de Inversiones es responsable de controlar, vigilar, supervisar y coordinar las inversiones de los fondos administrados, cumpliendo con lo determinado por el Consejo de Administración, la Gerencia General, el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgo. Debe proponer estrategias de inversión para los fondos administrados, en base a los reglamentos de los fondos y a lo establecido por el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgo. Además, debe llevar el control de los portafolios, y entregar de manera oportuna la información referente a los fondos y al mercado.

El Trader apoya en el control, análisis y negociaciones de las inversiones de los Fondos de Inversión administrados por la Sociedad. Debe analizar el mercado y generar información para apoyar la toma de decisiones del Comité de Inversiones. Además, se encarga de realizar las operaciones de compra y venta de títulos en el mercado, en base a las políticas de inversión de cada fondo.

El Gerente de Riesgos es el responsable de identificar, medir y controlar los riesgos de las operaciones de BHD Fondos. Entre sus funciones destacan la revisión de la gestión de riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativo u otros de la entidad, informar sobre los riesgos asumidos por la SAFI y los fondos administrados, reportar los análisis de sensibilidad de estos, revisando los diferentes factores de riesgo; proponer límites para las exposiciones resultantes de operaciones e informar sobre las medidas correctivas implementadas por la gestión.

El Ejecutivo de Control Interno es responsable de las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que permitan el cumplimiento de las metas y objetivos de la Administradora, de manera eficiente y con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas. Debe verificar el cumplimiento de las normas y políticas en la gestión, además de supervisar el servicio que la Administradora ofrece a sus clientes, manteniendo informado al Consejo de Administración y a la SIMV sobre los resultados de estas revisiones.

El Gerente de Cumplimiento es el encargado de controlar y dar seguimiento el nivel de cumplimiento del marco regulatorio, cumplimiento de gobierno corporativo, ética y de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de destrucción de armas masivas, acorde a lo establecido en normas, políticas, manuales, reglamentos, procedimientos y lineamientos de Cumplimiento Corporativo. Asimismo, es el responsable de diseñar un programa de seguimiento, evaluación y control basado en los riesgos de la entidad y en las políticas, normas y procedimientos internos para la prevención y control del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

El Oficial de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva (PLAFTPADM), según las disposiciones indicadas en la normativa imperante. Entre sus tareas está elaborar un plan operativo anual en base a las normas, promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación vigente, analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir al regulador.

El 2do Vicepresidente de Administración, Planificación y Finanzas es responsable de apoyar a la Gerencia General y a las distintas áreas de la Administradora en los procesos de planificación,

definición estratégica, presupuesto y seguimiento, velando por el cumplimiento de las metas establecidas, la participación en nuevos negocios y el desarrollo de nuevos productos. Además, debe dar seguimiento a los indicadores del negocio, así como dar seguimiento a la ejecución del presupuesto.

El Gerente de Operaciones debe controlar, supervisar, implementar las políticas, procesos y procedimientos para la administración y gestión de las operaciones ejecutadas por el Back Office. También apoya a los Promotores de fondos de inversión sobre el manejo operativo de los fondos de inversión.

El Oficial de Operaciones debe cumplir la ejecución de las operaciones de compras, ventas, pagos de inversiones, rescates de aportantes y traslados entre cuentas relacionadas a los fondos administrados y de la Administradora, y preparar informes internos y para el regulador.

El Gerente de Contabilidad es el responsable de planear, dirigir, coordinar y controlar los procesos del área de contabilidad, con el fin de obtener informaciones confiables para la toma de decisiones. Asimismo, debe suministrar la información requerida por los usuarios internos y externos, velando por el cumplimiento de todas las obligaciones fiscales vigentes, así como verificar el cumplimiento de las normas de contabilidad.

El Subgerente de Contabilidad es el encargado de supervisar, controlar y hacer cumplir las normas y políticas contables dadas por las entidades y organismos de control, la Asamblea General y el Consejo de Administración, con el fin de obtener de manera oportuna y confiable los estados financieros de la Administradora y de los fondos gestionados.

Por otra parte, BHD Fondos mantiene contratos de servicios con el Banco BHD, que entrega soporte de recursos humanos, asesoría de procesos y procedimientos, servicios de auditoría interna y de sistemas, entre otros.

Durante el periodo de operaciones de los fondos de la Administradora, se ha observado una adecuada gestión de los fondos, los manuales y sistemas han funcionado con relación a la estructura de BHD Fondos.

Feller Rate considera que la Administradora posee un alto nivel de estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la administración de carteras de terceros.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana, cuarta resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha ocho de agosto de dos mil catorce R-CNV-2014-17-MV.

Los procesos de valoración de las inversiones están establecidos en el reglamento interno de cada uno de los fondos de acuerdo con el tipo de activos que gestionan.

Para el caso del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I, las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentan en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se

dediquen a la valoración de activos. Se requieren dos tasaciones previas para la adquisición de cada bien inmueble que pase a formar parte del portafolio del Fondo.

A partir de la adquisición, los bienes inmuebles deben tasarse por lo menos en el último semestre de cada ejercicio social.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

La Administradora cuenta con un Reglamento de Funcionamiento del Comité de Inversiones, para cada fondo que administra. En estos reglamentos se señala de manera explícita que la evaluación de las inversiones y posterior construcción del portafolio está dada en el Comité de Inversiones. Dicho comité es el responsable de establecer las estrategias o lineamientos para la toma de decisiones de inversión, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación. Existen 3 tipos de Comités de Inversiones, según el tipo activo en los que invierten. Estos son: el Comité de Fondos Financieros (abiertos), Comité de inversiones de Fondos Cerrados Inmobiliarios y Comité de Inversiones de Fondo Cerrado de Desarrollo.

Adicionalmente, las inversiones se realizarán cumpliendo con el objeto de inversión definido en cada reglamento interno y ajustándose a las disposiciones legales.

Dentro de los aspectos más importantes de dicho Comité, se establece lo siguiente:

- Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo con los lineamientos y políticas del fondo de inversión correspondiente.
- Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los dividendos que serán distribuidos por el fondo de inversión a los aportantes, en el caso de fondos de inversión cerrados.
- Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración.
- Aprobar las propuestas de modificaciones a la política de inversión.
- Supervisar la labor del Administrador de Fondos de Inversión.
- Debe definir las políticas para la adquisición y liquidación de las inversiones de los fondos, respetando los cupos de inversiones definidos por el Comité de Riesgos.
- Evaluar y dar seguimiento a los activos que sean parte del portafolio de un fondo.
- Está compuesto al menos por 3 personas, designados por el Consejo de Administración, y se reúne dos veces al mes en sesiones ordinarias.
- Las decisiones son tomadas por mayoría absoluta de votos de sus miembros.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I se consideran las siguientes características:

- Los inmuebles que se incorporen al Fondo deben adquirirse de preferencia parcial o totalmente ocupados.
- Para determinar su ubicación óptima, se toma en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que pueda generar el inmueble en el largo plazo.
- No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio del Fondo (considerando que su valor no puede ser superior al 65% del patrimonio).
- Los inmuebles son adquiridos con el objetivo de generar rentas recurrentes o bien generar plusvalías al momento de su venta.

- Los contratos de alquiler de los inmuebles que forman parte del portafolio de inversión del Fondo deben estar expresados en dólares de los Estados Unidos de América, o indexados a esta moneda.
- El Fondo puede invertir sus excedentes en instrumentos financieros del mercado dominicano. Se entiende por excedentes aquellas cantidades de dinero proveniente de aportes o de los ingresos por concepto de alquiler o venta de los inmuebles, que no se encuentran invertidos en inmuebles. La inversión en estos instrumentos se realizará hasta tanto se obtengan fondos suficientes para la adquisición de un inmueble y/o se haya identificado una propiedad que se ajuste al perfil de la inversión objetivo o se paguen dividendos.

El Administrador de cada fondo es el responsable de controlar, vigilar, supervisar y coordinar las inversiones de los fondos administrados, cumpliendo con lo determinado por el Consejo de Administración, la Gerencia General, el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgo.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

SISTEMAS DE CONTROL

BHD Fondos posee completos manuales para su funcionamiento y operaciones, necesarios para el control de los fondos a gestionar, tal como establece la normativa.

Entre otros manuales para mitigar los riesgos, se encuentran:

- Marco de Políticas de la Gestión Integral de Riesgos, donde se establece los lineamientos de políticas y procedimientos para realizar la Gestión de Riesgos e identificar, medir y controlar los riesgos de crédito, liquidez, de mercado, operacional y legal, así como las herramientas para su mitigación.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno, donde se identifican los mecanismos para la obtención de la eficacia y eficiencia de las operaciones, confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las leyes y normas aplicables.

Además, la Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. cuenta con los siguientes manuales operativos:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual Para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Administración de Riesgo de Liquidez y Plan de Contingencia de Liquidez.
- Código de Ética, adhiriéndose al Código establecido por Centro Financiero BHD.
- Manual de Gobierno Corporativo.

Por otra parte, la Administradora cuenta con un sistema computacional, SIFI, para la administración y control de los fondos y carteras.

Al ser parte del Centro Financiero BHD, se realiza una auditoría anual a la Administradora velando por el cumplimiento de sus procesos administrativos y de gestión, además de los métodos y procedimientos aplicados para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Durante los años 2021 y 2022, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas es BHD Puesto de Bolsa, S. A., relacionado al grupo controlador.

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

BHD Fondos posee un Manual de Políticas, Procedimiento y Control Interno, en el cual se detalla el manejo de potenciales conflictos de interés y del uso de información privilegiada.

El manual define un conflicto de interés como cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones. Asimismo, entrega las medidas para mitigar dicho conflicto, basado en la abstención de realizar operaciones que impliquen, entre otras:

- Uso inadecuado de información privilegiada.
- Preparación o realización de prácticas que falseen la libre información de precios.
- Uso inadecuado o divulgación indebida de información confidencial.

Además, para evitar el uso de información privilegiada, se señalan como medidas:

- Separación legal de las actividades.
- Barreras para restringir los flujos de información entre las diferentes áreas de la Administradora, el Centro Financiero BHD u otras empresas relacionadas.
- Separación física para las reuniones.
- Impedimentos para las personas que participan en el proceso de inversiones de realizar simultáneamente otras actividades definidas como incompatibles con la gestión de administración de fondos de terceros.
- Medidas destinadas a garantizar la confidencialidad de la información de los fondos de inversión.
- Medidas destinadas a garantizar la confidencialidad de la información de los aportantes.

En caso de conflictos de interés relacionados con la inversión o desinversión en empresas y/o títulos, o la celebración de cualquier contrato de inversión que afecte al Comité de Inversiones de tal manera que éste no pueda tomar una decisión imparcial para sugerir las inversiones, entonces el Comité de Riesgos, por unanimidad, deberá tomar la decisión para administrar el conflicto de interés. En caso de no poder administrar dicho conflicto, la operación no deberá realizarse.

Por otra parte, en caso de conflictos de interés en las decisiones de inversión entre los fondos de inversión, se debe garantizar la igualdad de trato, evitando favorecer a un fondo sobre otro. Asimismo, en caso de conflictos de interés entre los fondos de inversión y la Administradora o sus relacionados, se priorizará en todo momento los intereses del fondo, así como de los aportantes, por sobre los intereses de la Administradora.

Además, el manual señala los posibles conflictos que se pueden producir entre trabajadores de la Administradora, con proveedores, con clientes o con la competencia, y las medidas para mitigarlos.

En cuanto a la responsabilidad de los colaboradores, éstos deberán comunicar los posibles conflictos de interés a un superior directo, al Oficial de Cumplimiento o a través de la Línea Abierta.

La Administradora se encuentra adherida al Código de Ética y Conducta del Centro Financiero BHD, en el cual se definen los principios, normas y reglas que buscan guiar el comportamiento del personal en el desarrollo de sus funciones.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y los manuales de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

BHD Fondos es propiedad del Centro Financiero BHD, S.A., grupo que posee una amplia trayectoria en el mercado financiero dominicano. La Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. fue constituida en el año 2012 con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo.

Durante 2022 los ingresos por comisiones de la Administradora cayeron casi a la mitad en relación con el cierre del año 2021, debido al impacto de las elevadas tasas de mercado que afectaron el volumen de activos administrados, principalmente en los fondos abiertos. Los gastos operativos aumentaron un 17%, lo que implicó una caída de un 70% en sus resultados operacionales. Por otra parte, se registraron pérdidas por ingresos financieros. Con todo, la utilidad neta en 2022 se situó en RD\$76,4 millones, monto inferior a los RD\$290,4 millones obtenidos en 2021.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. La Administradora ha constituido dichas garantías a través de pólizas de seguro de fidelidad.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

El Centro Financiero BHD presta servicios de intermediación financiera, inversiones, administración de fondos de pensiones, compañía de seguro, fiduciaria, entre otros.

Dentro de sus subsidiarias se encuentra Banco Múltiple BHD, filial más relevante del grupo, fundado en 1972 como Banco Hipotecario Dominicano. Banco BHD está calificado por Feller Rate en “AA+” con perspectivas “Estables”. La calificación otorgada se fundamenta en un perfil de negocios y una capacidad de generación muy fuerte; un perfil de riesgos y fonde y liquidez fuerte; y un respaldo patrimonial adecuado. BHD es un banco universal, con una actividad altamente diversificada y un fuerte posicionamiento de negocios, factores relevantes para su operación en un escenario económico aún con incertidumbre. El banco se ha mantenido como uno de las más grandes de la industria, ubicándose en el tercer lugar de los bancos múltiples del país en términos de colocaciones, con cuota de mercado de 19,0% a febrero de 2023.

Las otras subsidiarias de Centro Financiero BHD Corresponden a BHD International Bank (Panamá), Administradora de Fondos de Pensiones Siembra (AFP Siembra), Administradora de Riesgos de Salud MAPFRE (MAPRE Salud ARS), Mapfre BHD Seguros, BHD Puesto de Bolsa y Fiduciaria BHD.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2023, los activos bajo administración totalizaban RD\$14.781 millones (monto similar el cierre de mayo 2022). Por otra parte, su participación de mercado bajó fuertemente durante 2022, pasando de 19,2% diciembre de 2021 a 9,3% en mayo 2023. Esto, dado su importante posición dentro del segmento de fondos abiertos, el cual ha sido el más afectado durante el último periodo, producto de las condiciones del mercado financiero.

A la misma fecha, BHD Fondos gestionaba siete fondos:

- Fondo Mutuo Renta Fija Nacional - BHD Liquidez, se orienta a la inversión en cuentas y certificados de instituciones financieras de calificación de riesgo igual o superior a “A” o equivalente y en instrumentos representativos de deuda de renta fija nacional de oferta pública. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de RD\$5.236 millones, representando un 27,2% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en “AAfa / M1” por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 30 Días, se orienta a la inversión en cuentas, depósitos de instituciones financieras calificadas al menos en “BBB” o equivalente, instrumentos del Banco Central y en instrumentos representativos de deuda de renta fija nacional de oferta pública. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de RD\$2.909 millones, representando un 15,1% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en “AAfa / M2” por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Fondos Plazo 30 Días Dólares, se orienta a la inversión en cuentas de ahorros y depósitos a plazo de instituciones financieras nacionales y en valores representativos de deuda de renta fija, denominados en dólares de los Estados Unidos de América. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de US\$68 millones, representando un 64,2% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo está calificado en “AAfa / M3” por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 90 Días, se orienta a la inversión en certificados de depósitos y depósitos en cuentas corriente, de ahorro y en valores representativos de deuda de renta fija. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de RD\$880 millones, representando un 13,1% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Fondos Tu Futuro, orientado a la inversión en renta fija de mediano plazo principalmente en pesos dominicanos. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de RD\$291 millones, representando un 4,3% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I, orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, en República Dominicana. Al cierre de mayo 2023, el Fondo mantenía 203.020 cuotas colocadas, representando un 20,30% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$21,1 millones, representando un 3,4% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en “BBBfa (N)” por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I, orientado a la inversión en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, emitidos por entidades domiciliadas en República Dominicana, no pertenecientes al sector financiero. Al cierre de mayo 2023, el Fondo mantenía 11.000 cuotas colocadas, representando un 3,7% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$11,4 millones, representando un 2,7% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en “BBBfa (N)” por Feller Rate.

	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Oct-22	27-Ene-23	28-Jul-23
Cuotas	BBBfa (N)					

— NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.