



28 de enero de 2021

Señor
Gabriel Castro
Superintendente
**Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana**
César Nicolás Penson No. 66, Gazcue
Santo Domingo, D. N.

Asunto: Hecho Relevante - Calificación otorgada por Feller Rate al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario - BHD Fondos I.

Estimado señor Castro:

En cumplimiento con el artículo 12 de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (BHD Fondos), sociedad administradora de fondos de inversión, en calidad de administradora del de Inversión Cerrado Inmobiliario - BHD Fondos I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-046, tiene a bien informarle que la firma calificadora de riesgos Feller Rate ratificó la calificación 'BBBfa(N)' del referido Fondo.

Realizamos la presente información en apego al principio de transparencia que rige nuestro accionar en el mercado de valores.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

ISMAEL DARIEL MEZON
INFANTE
Date: 2021.01.28
15:57:19 -04'00'

Ejecutivo de Control Interno



Anexo: Informe trimestral de calificación - enero de 2021.

Cuotas	Oct.2020 BBBfa (N)	Ene.2021 BBBfa (N)

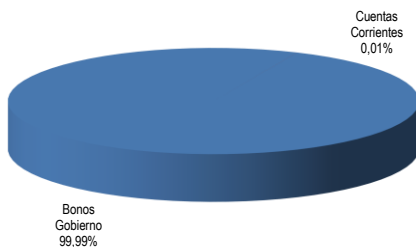
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		Nov.20
Activos administrados (M US\$)		10.064
Patrimonio (M US\$)		10.041
Valor Nominal Cuota (US\$)		100,4
Rentabilidad Cuota Acumulada*		0,4%
N° de Cuotas		100.000

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

Composición Activos

A noviembre de 2020



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. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

— 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 "AAa" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD León, 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 seis fondos de inversión. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Al cierre de noviembre 2020, 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 millones, representando un 3,1% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2020, el activo estaba compuesto por instrumentos del Ministerio de Hacienda (99,9%) y cuentas corrientes (0,01%).

La diversificación esperada de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, 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.

— 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.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, mantenía pasivos por un 0,2% del patrimonio, los que correspondían a cuentas 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.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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 CLASIFICACION

Fortalezas

- Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Posee adecuados y completos manuales de políticas y procedimientos para la administración de los fondos.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com
(56) 2 2757-0428
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com
(56) 2 2757-0474

Cuotas	May-19 BBBfa (N)	Feb-20 BBBfa (N)	Oct-20 BBBfa (N)	Ene-21 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.