08 de mayo de 2024

Señor
Ernesto A. Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana
Avenida César Nicolás Penson, No. 66, sector Gazcue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional
República Dominicana

Atención: **Sra. Olga María Nivar Arias**
Directora, Dirección de Oferta Pública

Sra. Elianne Vílchez Abreu
Vicepresidente Ejecutiva/Gerente General
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Asunto: **Hecho Relevante – Publicación informe del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2024**

Estimado señor Bournigal:

Plácenos saludarle, a la vez actuando en nombre y representación de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (BHD Fondos), sociedad inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el numero SIVAF-006, con domicilio social en la Calle Luis F. Thomen, Esq. Av. Winston Churchill, Torre BHD, Piso 9, Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Republica Dominicana; por medio de la presente tenemos a bien informar como Hecho Relevante la publicación del informe del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I, correspondiente al trimestre Enero-Marzo 2024.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

PEDRO JOSE VALENZUELA ESTEVA

Digitally signed by PEDRO JOSE VALENZUELA ESTEVA
Date: 2024.05.08 15:19:45 -04'00'

Administrador FIC Inmobiliario BHD Fondos I

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION BHD, S.A. (SAFI-BHD) * RNC 1-30-90241-2

SIVFIC-046 Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,
08 de mayo 2024

INFORME TRIMESTRAL

Período: Enero – Marzo 2024

ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL
SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
1-01-80789-1
Santo Domingo, R.D.

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

SIVFIC-046 Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,
08 de mayo 2024

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 3

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 4

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; 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. 7

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. 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. 12

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.). 15

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. 16

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.**

Mediante Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 30 de enero de 2024 R-CNMV-2024-02-FI, se aprueba la extensión del periodo de adecuación a la política de inversión y la política de diversificación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I, hasta el día **01 de febrero de 2026**.

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	Tasación 2023
Nave 01, Parque Empresarial SEIN	USD$2,829,000.00	CSA & A, PWL	162,790,000.00	N/A	N/A
		Ing. Onel Peña Aristy	171,080,000.00	$161,988,000.00	$168,364,654.09

- 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 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	$285,266,300.70

- 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 Valor	Adquisición Fecha	Tasador 1	Tasación 2022	Tasación 2023
Industria de Papel SIDO	USD$4,175,000.00	27/08/2022	Constagar, SRL	$244,558,000.00	N/A
		9/9/2022	Ing. Onel Peña Aristy	$238,262,000.00	$240,060,912.84

- 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 Valor	Adquisición Fecha	Tasador	Tasación	Tasación 2023
Plaza Comercial City Centre	USD$7,700,000.00	1/8/2022	Diaz Hatton & Asoc.	$422,698,000.00	N/A
		12/8/2022	Ing. Onel Peña Aristy	$419,104,000.00	$439,876,180.53

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	Tasación 2023
	Valor	Fecha			
Terreno San Isidro	US$ 300,000	30/3/2023	Constagar, SRL	US$308,036.81	N/A
		30/3/2023	Ing. Onel Peña Aristy	US$302,393.47	US$302,340.15

El día 27 de diciembre 2023 el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I completó la adquisición de dos inmuebles con un área de 9,265.52 metros cuadrados y 6,698.31 metros cuadrados respectivamente, ubicados en Bajos de Haina, provincia de San Cristóbal. La transacción se ejecutó con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

Inmueble	Adquisición Valor	Feha	Tasador	Tasación 2023
Nave 03 y 04, Parque Empresarial CAJAU Investment	US$7,350,000.00	27/12/2023	Ing. Onel D. Peña Aristy	$418,774,931.38

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:

INMUEBLE	POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
Plaza City Centre	6640220015612	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US$ 30,000.00
Plaza City Centre	6640220015613	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US$ 200,000.00
Nave Industrial Parque Duarte	6292220009184	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US$ 2,100,000.00
Plaza City Centre	6292220009183	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2023 Hasta 19/10/2024	US$2,000,000.00
Nave 3, Parque SEIN	6292230009453	Dorada de Industria y Comercio	Desde 30/12/2023 Hasta 30/12/2024	US$3,800,000.00
Nave 1, Parque SEIN	6292220008793	Dorada de Industria y Comercio	Desde 09/07/2023 Hasta 09/07/2024	US$2,000,000.00
Nave 2, Parque SEIN	6292220009110	Dorada de Industria y Comercio	Desde 21/06/2023 Hasta 21/06/2024	US$3,000,000.00
Nave 4, Parque SEIN	6292230009455	Dorada de Industria y Comercio	Desde 30/12/2023 Hasta 30/12/2024	US$ 700,000.00

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 dólares 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).

Quinto 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$6,000,000.00 (Seis millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fueron colocadas en el mercado primario cincuenta y uno mil cientos cincuenta y una **(17,290)** cuotas de participación. En consecuencia, fue suscrito el monto de un millón setecientos ochenta y dos mil doscientos cincuenta y tres con veinte centavos de dólares de los Estados Unidos de América (US$1,782,253.20).

Sexto Tramo de 42,710 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US$100.00 cada una para un total de cuatro millones doscientos setenta y un mil dólares de los Estados Unidos de América (US$4,271,000.00).

Fueron colocadas en el mercado primario cincuenta y uno mil cientos cincuenta y una **(3,661)** cuotas de participación. En consecuencia, fue suscrito el monto de trecientos setenta y ocho mil seiscientos veinte dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y dos centavos (USD378,620.62).

Séptimo Tramo de 39,049 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US$100.00 cada una para un total de tres millones novecientos cuatro mil novecientos dólares de los Estados Unidos de América (USD3,904,900.00).

Fueron colocadas en el mercado primario cincuenta y uno mil cientos cincuenta y una **(6,500)** cuotas de participación. En consecuencia, fue

suscrito el monto de seiscientos setenta y cuatro mil quinientos cinco Dólares de los Estados Unidos de América (USD674,505.00).

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	Enero 2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa

La calificación "BBBfa" asignada a las cuotas del Fondode Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (SIVFIC-046) responde a una cartera 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.

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 reporte anexo.

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 marzo 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2024.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2024.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2024.**

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 marzo 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2024.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2024.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). Actualizado**.**

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 compulsa 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 2023.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**

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 aplica para el trimestre en cuestión.

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.

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2024:**

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
3/5/2024 15:03	03-2024-001546	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE SOBRE EXTENSION EN EL PERIODO DE ADECUACION A LA POLITICA DE INVERSION Y LA POLITICA DE DIVERSIFICACION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046).
3/1/2024 16:53	03-2024-001510	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-46), DEL 01 AL 29 DE FEBRERO DE 2024, FUE 7.71% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE FEBRERO 24.
2/6/2024 12:25	03-2024-000944	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE PUBLICACION INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.
2/2/2024 16:31	03-2024-000895	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-46), DEL 01 AL 31 DE ENERO DE 2024, FUE 6.7983% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE ENERO 2024.
1/31/2024 17:08	03-2024-000773	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE RATIFICAN LA CALIFICACION DE RIESGO BBBFA (N) DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-46), POR FELLER RATE A ENERO DE 2024.

1/2/2024 17:10	03-2024-000009	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-46), DEL 01 AL 31 DE DICIMBRE 23, FUE 12.8477% SIENDO ESTA MAYOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE DICIEMBRE 23.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME SEMESTRAL – ENERO 2024

	28.Jul.2023	31.Ene.2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

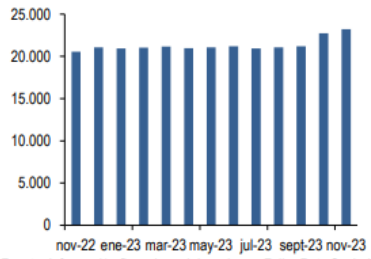
INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Activos Administrados (M US$)	10.343	21.394	23.574
Patrimonio (M US$)	10.290	21.066	23.217
Valor Cuota (US$)	102,9	103,8	103,7
Rentabilidad Acumulada*	2,5%	5,3%	6,2%
Dividendos por Cuota (US$)**	2,92	4,45	6,38
N° Cuotas	100.000	203.020	223.971

Fuente: 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 noviembre 2023.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

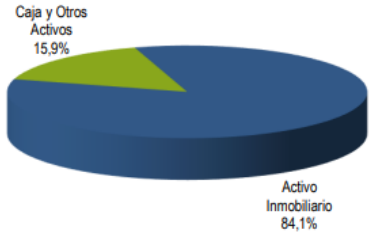
En miles de dólares



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2023



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (SIVFIC-046) responde a una cartera 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 un menor índice ajustado por riesgo que comparables, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo 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.

En septiembre de 2023 se realizó una modificación al Reglamento Interno del Fondo, eliminándose el plazo de vigencia del programa de emisiones, adecuándose así al Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión vigente. Al cierre de noviembre 2023, el Fondo mantenía 233.971 cuotas colocadas, lo que representa un 22,4% de su programa de emisiones.

A la misma fecha, administró un patrimonio total de US$23,2 millones, representando un 6,5% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,7% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El crecimiento patrimonial del fondo durante los últimos 12 meses se explica fundamentalmente por nuevas colocaciones de cuotas realizadas en octubre y en noviembre de 2023.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (84,1%) y caja y otros activos (15,9%).

A noviembre de 2023, la inversión inmobiliaria está compuesta por cuatro inmuebles, todos con una ocupación del 100%, tres de tipo logístico y uno de tipo comercial, presentando una moderada diversificación. Los inmuebles logísticos corresponden a 2 naves logísticas en el Parque Empresarial SEIN DE 3.290 m2 y 5.300 m2 y 1 nave logística en el Parque Industrial Duarte de 4.187 m2. 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 59,9% de los ingresos.

En septiembre de 2023 se realizó una modificación al Reglamento Interno del Fondo en el que se disminuyó desde 65% a 40% el porcentaje máximo de concentración en 1 solo inmueble (medido sobre el portafolio del Fondo). El Fondo ha cumplido con dicho límite desde su entrada en vigencia.

Durante diciembre de 2023, el Fondo adquirió 2 naves logísticas adicionales en el Parque Empresarial SEIN, de 7.000m2 y 1.290 m2 respectivamente, ambos con un 100% de ocupación.

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Calificadora de Riesgo, SRL.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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. Desde el inicio del Fondo y hasta el cierre de noviembre 2023, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$13,75 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, mantenía pasivos por un 1,5% del patrimonio, los que correspondían a cuentas, 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

Entre noviembre de 2020 y noviembre de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,46%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 18,4% (no anualizada). El Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior al segmento comparable, y con una mayor volatilidad, resultando en un índice ajustado menor a su segmento comparable.

— 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.

— OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Calificadora de Riesgo, SRL.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN
FORTALEZAS
▪ Inmuebles cuentan con 100% de ocupación.
▪ Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
▪ Fondo gestionado por SAFI BHD, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
▪ Administradora perteneciente al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos financieros de República Dominicana.
RIESGOS
▪ Menor índice ajustado por riesgo que comparables.
▪ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
▪ Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
▪ Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Calificadora de Riesgo, SRL.

	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Oct-22	27-Ene-23	31-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2020	2021	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	50	741	983	407
Inversiones	10.282	9.595	16.143	19.985
Otros Activos	4	7	4.268	3.181
Total Activos	10.336	10.343	21.394	23.574
Pasivos Financieros	-	1	2	3
Otros Pasivos	10	53	329	357
Total Pasivos	10	54	331	360
Patrimonio	10.326	10.290	21.066	23.217
Ingresos	35	554	1.485	1.966
Gastos	31	215	382	674
Utilidad (pérdida) Neta	4	339	1.103	1.292
Endeudamiento Global*	0,1%	0,5%	1,6%	1,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,5%	92,8%	75,5%	84,8%
Utilidad sobre Inversiones**	0,0%	3,4%	8,6%	7,8%
Utilidad sobre Ingresos	11,1%	61,2%	74,3%	65,7%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020, 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

***Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

*** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.*

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Calificadora de Riesgo, SRL.

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).

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Calificadora de Riesgo, SRL.