

06 de agosto 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 Vilchez Abreu  
Vicepresidenta 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 30 de junio 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 número 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, República 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 Abril - Junio 2024.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

Gerente de Riesgos



**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Abril – junio 2024**



**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 del Mercado 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.....	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



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
05 de agosto 2024

- 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:

Adquisición					
Inmueble	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



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
05 de agosto 2024

- 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		Tasador	Tasación 2021	Tasación 2022	Tasación 2023
	Valor	Fecha				
Nave 02, Parque Empresarial CAJAU Investment	USD\$4,769,638.00		Díaz 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		Tasador 1	Tasación 2022	Tasación 2023
	Valor	Fecha			
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		Tasador	Tasación	Tasación 2023
	Valor	Fecha			
Plaza Comercial City Centre	USD\$7,700,000.00	1/8/2022	Díaz 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		Fecha	Tasador	Tasación 2023
	Valor				
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

Las tasaciones se realizan en el segundo semestre de cada año.

**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 **31 de diciembre 2023** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo. Este reporte es emitido **anualmente**.

**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 2023** 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:



<b>INMUEBLE</b>	<b>POLIZA</b>	<b>RAMO</b>	<b>VIGENCIAS</b>	<b>SUMA ASEGURADA</b>
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 21/06/2024 Hasta 21/06/2025	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).

**Cantidad de cuotas en circulación al 30 de junio 2024:** 230,471.00

**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			
	Julio 2023	Enero 2024	Julio 2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa

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.

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 junio 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A junio 2024.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A junio 2024.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A junio 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 junio 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2024.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 2024.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Actualizado.**



## **Anual**

La información anual del Fondo fue enviada en 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 2023.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2023.**
- 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 2023.**
- 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 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.**



No se manifestó ninguna irregularidad o incumplimiento en el trimestre correspondiente a este informe.

**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.**

- **Asamblea General Ordinaria:** Las decisiones adoptadas por los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado inmobiliario BHD Fondos I, celebrada de forma no presencial de comunicación simultánea (virtual), el pasado viernes tres **(03) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024)**, a las diez (10:00) horas de la mañana, a través de la plataforma Microsoft Teams.
- **Distribución de Dividendos:** Mediante Hecho Relevante 03-2024-002029 El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I informó la decisión adoptada por el Comité de Inversiones en su sesión ordinaria celebrada el día veintiocho (21) de marzo de 2024, de distribuir dividendos entre los aportantes del fondo. El monto a distribuir asciende a US\$403,324.25 (cuatrocientos tres mil trescientos veinticuatro dólares de los Estados Unidos de América con veinticinco centavos) a razón de 1.75 dólares por cuota en circulación. La fecha



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
05 de agosto 2024

efectiva del pago será determinada conforme a lo establecido en el reglamento interno del fondo sobre este particular.

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

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
4/2/2024 15:20	03-2024-002028	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-46), DEL 01 AL 31 DE MARZO DE 2024, FUE 7.2400% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE MARZO DE 2024.
4/2/2024 15:25	03-2024-002029	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS, TRIMESTRE FINALIZA EL 31 DE MARZO DE 2024 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046).
4/18/2024 16:22	03-2024-002531	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE PUBLICACION AVISO DE CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I EN PERIODICO DE CIRCULACION NACIONAL.
5/2/2024 16:12	03-2024-002906	SAFI BHD, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 30 DE ABRIL DE 2024, FUE 6.2651% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE ABRIL 2024.
5/6/2024 16:41	03-2024-002959	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE SOBRE LA CELEBRACION DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES 2024 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I
5/8/2024 16:39	03-2024-003064	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 MARZO DE 2024.
6/3/2024 16:58	03-2024-003710	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 31 DE MAYO DE 2024, FUE 7.6644% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 8.5000% DEL MES DE MAYO 2024.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes



31.Ene.2024 29.Jul. 2024

Cuotas BBBfa BBBfa

\*Detalle de calificaciones en Anexo.

## INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	May-24
Activos administrados (M US\$)	21.394	28.603	28.473
Patrimonio (M US\$)	21.066	24.137	24.020
Valor nominal cuota (US\$)	103,8	104,7	104,2
Rentabilidad acumulada*	5,3%	7,3%	2,9%
Dividendos por Cuota (US\$)**	4,45	6,38	3,50
N° de Cuotas	203.020	230.471	230.471

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de mayo 2024.

\*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 (SIVFIC-046) 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" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I 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, un moderado endeudamiento, 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.

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (calificada en "AA+af" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado. Al cierre de mayo 2024, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD\$23.567 millones en activos y una participación de mercado del 9,4%. El Fondo es el primero en su tipo para la Administradora.

Al cierre de mayo 2024, el Fondo mantenía 230.471 cuotas colocadas, lo que representa un 23,0% de su programa de emisiones.

A la misma fecha, administró un patrimonio total de US\$24 millones, representando un 6,1% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,7% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. En los últimos 12 meses el patrimonio del fondo creció un 23,9%, lo que se explica fundamentalmente por nuevas colocaciones de cuotas realizadas en octubre y en noviembre de 2023.

Al cierre de mayo 2024, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,8%), certificados de depósitos (1,9%) y caja y otros activos (1,3%).

A mayo de 2024, la inversión inmobiliaria está compuesta por seis inmuebles, todos con una ocupación del 100%, cinco de tipo logístico y uno de tipo comercial, presentando una moderada diversificación. Los inmuebles logísticos corresponden a 5 naves logísticas en el Parque Empresarial SEIN (Bajos de Haina, San Cristóbal) de 3.290 m<sup>2</sup>, 5.300 m<sup>2</sup>, 7.000m<sup>2</sup> y 1.290 m<sup>2</sup>, y 1 nave logística en el Parque Industrial Duarte (Santo Domingo) de 4.187 m<sup>2</sup>. El inmueble de tipo comercial cuenta con un área alquilable de 2.375 m<sup>2</sup> 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 71,1% 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. Durante 2024, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$3,5 por cuota, acumulando un total repartido de US\$17,2 por cuota desde el inicio de sus operaciones.

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos de este tipo representaban el 16,7% del patrimonio, correspondientes a una línea de crédito renovable por US\$4 millones con Banco Múltiple Promerica tomada en

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

diciembre de 2023. El endeudamiento total alcanzaba un 18,5%. Los pasivos no financieros correspondían a cuentas, impuestos y retenciones por pagar.

Entre mayo 2021 y mayo 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,47%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,6%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 23,1% (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.

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.

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 los últimos dos años se ha observado 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 algunos 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. Por su parte, 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, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

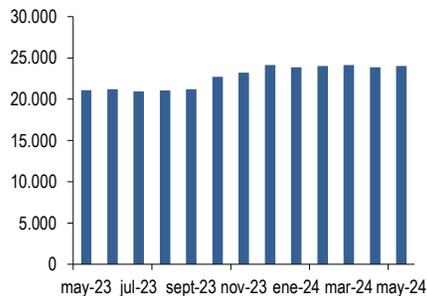
- Nula vacancia.
- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Fondo gestionado por SAFI BHD, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos financieros de República Dominicana.

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Menor índice ajustado por riesgo que comparables.
- Moderado endeudamiento.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

## EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



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

## 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 40% 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.
- 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.

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. Además, permite al Fondo, luego de haber colocado el 100% de las cuotas del programa de emisión, realizar aumentos de capital mediante la colocación de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la asamblea general de aportantes y la no objeción de la Superintendencia.

## RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-23	Nov-23	Feb-24	May-24
Activos Inmobiliarios	92,7%	84,1%	96,7%	96,8%
Instrumentos de renta fija	1,6%	1,5%	1,9%	1,9%
<b>Total Cartera</b>	<b>94,3%</b>	<b>85,6%</b>	<b>98,6%</b>	<b>98,7%</b>
Caja y Otros Activos	5,7%	14,4%	1,4%	1,3%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

## CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Al cierre de mayo 2024, el Fondo mantenía 230.471 cuotas colocadas, lo que representa un 23,0% de su programa de emisiones.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2023 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2022, sus activos crecieron un 33,7% producto principalmente de nuevas colocaciones. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$4.465 mil y correspondían fundamentalmente a una línea de crédito con garantía solidaria de la Administradora con banco Promerica tomada en diciembre de 2023. El beneficio neto del periodo fue de US\$1.531 mil, que representa un alza de 38,8% con relación al año 2022, y se explicó principalmente por la incorporación de nuevas inversiones generadoras de rentas.

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.

En los últimos 12 meses el patrimonio del fondo evidenció un alza de un 23,9%, producto de nuevas colocaciones realizadas en octubre y en noviembre de 2023.

Durante 2023 este segmento experimentó un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también contribuyeron al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas. En 2024 se observa una tendencia estable.

## MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA, POR CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS

Al cierre de mayo 2024, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,8%), certificados de depósitos (1,9%) y caja y otros activos (1,3%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada. 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 seis inmuebles, 5 logísticos y uno comercial:

- Nave Logística Parque Empresarial SEIN, adquirido en junio 2021; inmueble de tipo logístico, con un área de 3.290 m<sup>2</sup> de interior y 6.080 m<sup>2</sup> 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).

Esta propiedad representa un 10,4% del total de activos.

- Nave Logística II Parque Empresarial SEIN, adquirido en junio 2022; inmueble de tipo logístico, con un área de 5.300 m<sup>2</sup> 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.

Esta propiedad representa un 17,6% del total de activos.

- Nave Logística Parque Industrial Duarte, adquirido en septiembre 2022; inmueble de tipo logístico, con un área de 4.187 m<sup>2</sup> 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.

Esta propiedad representa un 14,8% del total de activos.

- Plaza City Centre, adquirido en octubre 2022; inmueble de tipo comercial, con un área alquilable de 2.375 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> el cual corresponde a un solar que será utilizado para parqueos del centro comercial.

El inmueble cuenta con 11 inquilinos, entre los cuales se encuentran La Locanda, Los Hidalgos, Altice, Mofongo Mocano, entre otros.

Esta propiedad representa un 27,1% del total de activos.

- Nave Logística III Parque Empresarial SEIN, adquirido en diciembre 2023; inmueble de tipo logístico, con un área de 7.000 m<sup>2</sup> 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.

Esta propiedad representa un 21,8% del total de activos.

- Nave Logística IV Parque Empresarial SEIN, adquirido en diciembre 2023; inmueble de tipo logístico, con un área de 1.290 m<sup>2</sup> 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.

Esta propiedad representa un 4,0% del total de activos.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 71,1% de los ingresos a mayo 2024. Caribetrans SRL. supera el 40% de los ingresos totales del Fondo.

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.

El 5 de marzo de 2024 mediante hecho relevante, la Administradora informó de la aprobación de la extensión del periodo de adecuación a la política de inversión y la política de diversificación del Fondo, hasta el día 1 de febrero de 2026.

## 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. Durante 2024, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$3,5 por cuota, acumulando un total repartido de US\$17,2 por cuota desde el inicio de sus operaciones.

## MODERADO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos de este tipo representaban el 16,7% del patrimonio, correspondientes a una línea de crédito renovable por US\$4 millones con Banco Múltiple Promerica tomada en diciembre de 2023. El endeudamiento total alcanzaba un 18,5%. Los pasivos no financieros correspondían a cuentas, 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.

## INDICE AJUSTADO MENOR QUE COMPARABLES RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo 2021 y mayo 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,47%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,6%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 23,1% (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.

El segmento muestra una estabilización en sus retornos, luego de observarse una tendencia al alza durante 2023. Los retornos de los fondos de este segmento se ven amplificados en los meses finales de cada año en donde se realizan las tasaciones de sus activos y se distinguen según el nivel de madurez de cartera que poseen, donde es relevante la proporción de activos inmobiliarios rentando que mantengan.

## 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.

En los últimos años, la estructura de la sociedad se ha visto constantemente reforzada. Durante 2023, con el fin de robustecer el área comercial y de administración de Fondos

Cerrados, se crearon las posiciones de Oficial documental, Oficial de Vinculación de clientes y Analista de Administración de Fondos.

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.

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, 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. Los comités cuentan con estructuras diferenciadas por tipo de activo, existiendo un comité de inversiones de fondos financieros, un comité para el Fondo Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I y otro para el Fondo Cerrado de Desarrollo.

El Gerente General depende del Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración. Es quien 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, así como la difusión de las normativas y resoluciones regulatorias que afecten a la Administradora.

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 y con Fiduciaria BHD, quienes entregan soporte de recursos humanos, asesoría de procesos y procedimientos, servicios de auditoría interna y de sistemas, entre otros.

En mayo de 2024 se aprobó el documento Desarrollo del Talento Potencial y Desempeño Extraordinario, el cual busca definir y establecer acciones estratégicas y proactivas que permitan el desarrollo y la retención de los colaboradores dentro de la organización.

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.

Según lo estipulado en el reglamento interno del Fondo, las inversiones que ejecute el Fondo serán con contrapartes que cuenten con buenas prácticas de gobierno corporativo, políticas de sostenibilidad y políticas de responsabilidad empresarial.

## 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. Durante 2023 se le incluyeron como anexo las políticas y los procedimientos considerados críticos, tales como la Política de Administración de activos fijos, procedimiento de constitución Certificados Financieros, Política de Autorizaciones de Firmas, Poderes y Mandatos.

Además, la Administradora de Fondos de Inversión BHD 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. Durante 2023 se implementaron cambios y mejoras en los sistemas tecnológicos y aplicativos.

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.

En agosto de 2023 la Administradora recibió una sanción por parte de la SIMV, la cual fue ratificada en febrero de 2024, por incumplimiento al Reglamento de las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la cual se debió a un retraso en el aviso de remisión de una información relevante.

## 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 suplidores, 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 una subsidiaria del Centro Financiero BHD, S.A., grupo que posee una amplia trayectoria en el mercado financiero dominicano, con filiales operando en los segmentos de intermediación financiera, corretaje de valores, seguros, pensiones, entre otros. La Administradora fue constituida en el año 2012 con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo.

Al cierre de diciembre 2023, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 8,9% respecto al cierre de 2022, situándose en RD\$228 millones, explicado principalmente por un aumento en el volumen de comisiones. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 13,4%, situándose en RD\$132 millones, siendo los sueldos y compensaciones al personal los de mayor relevancia. Así, BHD Fondos obtuvo resultados operacionales por RD\$96,1 millones, algo superior a los RD\$93,1 millones obtenidos en 2022. Adicionalmente, se observa un aumento significativo en los

ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2023 se situó en RD\$152 millones, duplicando RD\$76 millones obtenidos en 2022.

Durante el año 2024 hasta el cierre de mayo, se han alcanzado ingresos por RD\$616 millones, un 24,8% superiores a los de mayo 2023, en tanto que los gastos se han incrementado 25,3% llegando a los RD\$549 millones, logrando una utilidad de RD\$66,7 millones, un 18,7% superior a igual periodo de 2023. Por otra parte, la Administradora mantiene préstamos y documentos por pagar por RD\$759 millones, alcanzando un apalancamiento financiero sobre patrimonio de 1,4 veces. Los pasivos son líneas de crédito con un relacionado y otras dos instituciones locales.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debe constituir 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.

## 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 "AAA" 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 fondeo y liquidez fuertes; y un respaldo patrimonial adecuado. BHD es un banco universal, con una actividad altamente diversificada y un fuerte posicionamiento de negocios. 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 abril de 2024.

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 2024, los activos bajo administración totalizaban RD\$23.567 millones (59,4% de aumento en relación con el cierre de mayo 2023, explicado principalmente por el crecimiento del fondo Cerrado de Desarrollo I y del fondo liquidez). Por otra parte, su participación de mercado se ha mantenido en torno al 10% últimos 2 años, alcanzando el quinto lugar de la industria, con un 9,4% al cierre de mayo de 2024.

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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$9.610 millones, representando un 30,7% del segmento de fondos abiertos de 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$3.096 millones, representando un 9,9% del segmento de fondos abiertos de 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 2024, gestionó un patrimonio de US\$53 millones, representando un 38,6% del segmento de fondos abiertos de money market 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$725 millones, representando un 7,9% 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$300 millones, representando un 3,2% 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 2024, el Fondo mantenía 230.020 cuotas colocadas, representando un 23% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$24 millones, representando un 3,7% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "BBBfa" 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 2024, el Fondo mantenía 82.254 cuotas colocadas, representando un 27,4% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$89 millones, representando un 8,2% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	Jul-22	Oct-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2021	2022	2023	May.24
Efectivo y Equivalente	741	983	532	563
Inversiones	9.595	16.143	27.814	27.626
Otros Activos	7	4.268	256	284
Total Activos	10.343	21.394	28.603	28.473
Pasivos Financieros	0	0	4.005	4.006
Otros Pasivos	53	329	460	448
Total Pasivos	54	331	4.465	4.454
Patrimonio	10.290	21.066	24.137	24.020
Ingresos	554	1.485	2.267	1.194
Gastos	215	382	730	505
Utilidad (pérdida) Neta	339	1.103	1.538	689
Endeudamiento Global*	0,5%	1,6%	18,5%	18,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	16,6%	16,7%
Inversiones sobre activos	92,8%	75,5%	97,2%	97,0%
Utilidad sobre Inversiones**	3,5%	8,6%	7,0%	6,0%
Utilidad sobre Ingresos	61,2%	74,3%	67,8%	57,7%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de mayo 2024.

\*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

## — 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.