08 de mayo de 2025

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 2025**

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 2025.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

Patricia Isabel Guiliani De Rojas

Digitally signed by Patricia Isabel Guiliani De Rojas
Date: 2025.05.08 18:55:18 -04'00'

Administrador Suplente Temporal FIC Inmobiliario BHD Fondos I

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

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero - marzo 2025

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; 6

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; 6

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; 6

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). 7

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 8

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 10

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 10

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 10

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. 10

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 13

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión 13

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.) 13

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. 13

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. 14

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 14

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 14

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 14

u) Otros. 15

INFORME

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

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

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

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION BHD, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-90241-2. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-006 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I**, la **Emisión Única del programa de emisiones de Un Millón (1,000,000) Cuotas de**

Participación a un valor nominal de cien dólares (USD$100.00) cada una, por un valor total de hasta **US$100,000,000.00** (cien millones de dólares con 00/100) compuesto por tramos con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. **#SIVFIC-046**. Fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 01 de noviembre del año 2019 (BV1911-CP0021).

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

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	Tasación 2024
Nave 01, Parque Empresarial SEIN	USD$2,829,000.00	CSA & A, PWL	$162,790,000.00	N/A	N/A	N/A
		Ing. Onel	$171,080,000.00	$161,988,000.00	$168,364,654.09	$182,903,493.90

- 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	Tasación 2024
Nave 02, Parque Empresarial CAJAU Investment	USD$4,769,638.00	Diaz Hatton & Asoc.	$272,510,000.00	N/A	N/A	N/A
		Wilau, SRL	$272,778,108.66	N/A	N/A	N/A
		Constagar, SRL	N/A	$271,813,000.00	N/A	N/A
		Ing. Onel D. Peña Aristy	N/A	$271,813,000.00	$285,266,300.70	$304,508,261.04

- 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	Tasación 2024
	Valor	Fecha				
Industria de Papel SIDO	USD$4,175,000.00	27/08/2022	Constagar, SRL	$244,558,000.00	N/A	N/A
		9/9/2022	Ing. Onel Peña Aristy	$238,262,000.00	$240,060,912.84	$255,750,790.00

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

Inmueble	Adquisición		Tasador	Tasación	Tasación 2023	Tasación 2024
	Valor	Fecha				
Plaza Comercial City	USD$7,700,000.00	8/1/2022	Diaz Hatton & Asoc.	$422,698,000.00	N/A	N/A
		8/12/2022	Ing. Onel Peña Aristy	$419,104,000.00	$439,876,180.53	$486,033,512.69

- 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	Tasación 2024
	Valor	Fecha				
Terreno San Isidro Parqueo City Centre	US$ 300,000	30/3/2023	Constagar, SRL	$308,036.81	N/A	N/A
		30/3/2023	Ing. Onel Peña Aristy	$302,393.47	$302,340.15	$311,938.25

- 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	Feha	Tasador	Tasación 2023	Tasación 2024
	Valor				
Nave 03 y 04, Parque Empresarial	US$7,350,000.00	27/12/2023	Ing. Onel D. Peña Aristy	$418,774,931.38	$447,025,877.98

Las tasaciones se realizan en el segundo semestre de cada año. Las mismas fueron realizadas según lo estipula el Reglamento Interno del Fondo.

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:

INMUEBLE	POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
Plaza City Centre	6640220015612	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2024 Hasta 19/10/2025	US$ 30,000.00
Plaza City Centre	6640220015613	Responsabilidad Civil General	Desde 19/10/2024 Hasta 19/10/2025	US$ 200,000.00
Nave Industrial Parque Duarte	6292220009184	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2024 Hasta 19/10/2025	US$ 2,100,000.00
Plaza City Centre	6292220009183	Dorada de Industria y Comercio	Desde 19/10/2024 Hasta 19/10/2025	US$2,000,000.00
Nave 3, Parque SEIN	6292230009453	Dorada de Industria y Comercio	Desde 30/12/2024 Hasta 30/12/2025	US$3,800,000.00
Nave 1, Parque SEIN	6292220008793	Dorada de Industria y Comercio	Desde 09/07/2024 Hasta 09/07/2025	US$2,000,000.00
Nave 2, Parque SEIN	6292220009110	Dorada de Industria y Comercio	Desde 21/06/2024 Hasta 21/06/2025	US$3,000,000.00
Nave 4, Parque SEIN	6292230009455	Dorada de Industria y Comercio	Desde 30/12/2024 Hasta 30/12/2025	US$ 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 diecisiete mil doscientos noventa **(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 tres mil seiscientos sesenta 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 seis mil quinientas **(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 **31 de marzo 2025**: **230,471**
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.

	Julio 2024	Enero 2025
Cuotas	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. **De enero a marzo 2025.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De enero a marzo 2025.**

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De enero a marzo 2025.**

- Composición de la cartera de inversiones. **De enero a marzo 2025.**

Trimestral

La información trimestral del Fondo será 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 2025.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2025.**

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2025.**

Semestral

- Informe de calificación de riesgo (actualización del informe). 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**.

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 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.

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.

Según nos confirma la administradora y en base a la información que manejamos. Para el trimestre en cuestión no hubo modificaciones al reglamento interno ni al prospecto de emisión.

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

En fecha 14 de febrero del año 2025, la administradora informó que, en fecha 13 de febrero de 2025, el señor Pedro José Valenzuela Esteva, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1761511-2, presentó formalmente su renuncia al cargo de Administrador de los Fondos de Inversión Cerrados administrados por BHD Fondos, con efectividad a partir del 14 de febrero de 2025. Se adjuntó copia de dicha comunicación a la presente notificación.

En consecuencia, el Consejo de Administración de BHD Fondos en reunión, de fecha día 21 de febrero del 2025, informo la designación de la señora Patricia Isabel Giuliani de Rojas, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1763302-4, como Administradora Suplente de los Fondos de Inversión Cerrados administrados por BHD Fondos, con efectividad inmediata.

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.

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo 2025.** No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capitulo III, Remisión de información periódica, Articulo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio US$	24,544,066.81	24,684,641.29	24,821,146.95

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/3/2025	03-2025-000004	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, FUE 39.5866% SIENDO ESTA MAYOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.6500% DEL MES DE DICIEMBRE DE 2024.
1/30/2025	03-2025-000696	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE - RATIFICACION DE CALIFICACION OTORGADA POR FELLER RATE BBBFA(N) AL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I
2/5/2025	03-2025-000960	SAFI BHD, NOTIFICA LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 31 DE ENERO DE 2025, FUE DE 6.3638% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.50% DEL MES DE ENERO DE 2025.
2/10/2025	03-2025-001121	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 2024

3/4/2025	03-2025-001535	SAFI-BHD, NOTIFICA LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 28 DE FEBRERO DE 2025, FUE DE 7.7290% SIENDO ESTA MAYOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.50% DEL MES DE FEBRERO DE 2025.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME SEMESTRAL – ENERO 2025

	29-Jul- 2024	30-Ene-2025
Cuotas	BBBfa	BBBfa

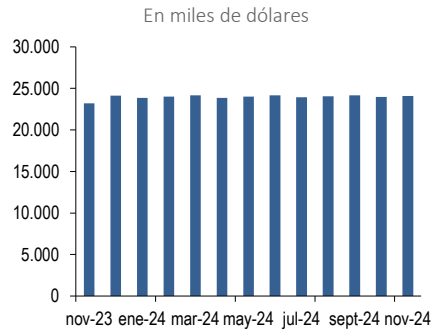
** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos Administrados (M US$)	21.394	28.603	28.592
Patrimonio (M US$)	21.066	24.137	24.092
Valor Cuota (US$)	103,8	104,7	104,5
Rentabilidad Acumulada*	5,3%	7,3%	6,3%
Dividendos por Cuota (US$)**	4,45	6,38	6,56
N° 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 noviembre 2024.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

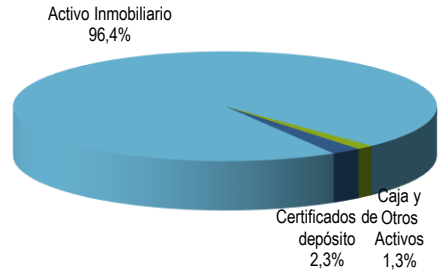
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



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

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

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, 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.

— 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 "AA+af" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado, con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo. Actualmente la administradora maneja siete fondos de inversión.

Al cierre de noviembre 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 5,1% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,6% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. En los últimos 12 meses el patrimonio del fondo creció un 9,8%, lo que se explica fundamentalmente por el desempeño de los activos.

— MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

Al cierre de noviembre 2024, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,4%), certificados de depósitos (2,3%) y caja y otros activos (1,3%).

A noviembre 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 m2, 5.300 m2, 7.000m2 y 1.290 m2, y 1 nave logística en el Parque Industrial Duarte (Santo Domingo) de 4.187 m2. El inmueble de tipo comercial 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 71,1% de los ingresos a noviembre 2024. Caribetrans SRL. supera el 40% de los ingresos totales del Fondo.

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 Y LIQUIDEZ

El Fondo recibe 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.

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

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 2024, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$20,31 por cuota.

MODERADO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos de este tipo representaban el 18,7% 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 18,7%. Los pasivos no financieros 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 2021 y noviembre 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 27,2% (no anualizada). El Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior al segmento comparable, y con una mayor similar, 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

En años pasados, 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 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 con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución de las tasas de rendimiento locales e internacionales, esperamos el tipo de cambio mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

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

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

- 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 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.

	Jul-22	Oct-22	27-Ene-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2021	2022	2023	Nov.24
Efectivo y Equivalente	741	983	532	720
Inversiones	9.595	16.143	27.814	27.598
Otros Activos	7	4.268	256	273
Total Activos	10.343	21.394	28.603	28.592
Pasivos Financieros	0	0	4.005	4.034
Otros Pasivos	53	329	460	465
Total Pasivos	54	331	4.465	4.499
Patrimonio	10.290	21.066	24.137	24.092
Ingresos	554	1.485	2.267	2.640
Gastos	215	382	730	1.176
Utilidad (pérdida) Neta	339	1.103	1.538	1.464
Endeudamiento Global*	0,5%	1,6%	18,5%	18,7%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	16,6%	16,7%
Inversiones sobre activos	92,8%	75,5%	97,2%	96,5%
Utilidad sobre Inversiones**	3,5%	8,6%	7,0%	2,7%
Utilidad sobre Ingresos	61,2%	74,3%	67,8%	55,5%

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 noviembre 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.

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