

05 de agosto 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 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 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 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 2025.

Sin otro particular, se despide,

Atentamente,

Administradora FIC Inmobiliario BHD Fondos I





**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: abril - junio 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

**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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. ....	9
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.....	12



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

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

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....14

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....15

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....15

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.15

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.15

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....15

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.....16

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



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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**



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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).

El objetivo del Fondo es invertir mínimo un 80% de su portafolio en bienes inmuebles de uso comercial, industrial, de 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 potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta. Adicionalmente, podrá invertir hasta un 20% de su portafolio en instrumentos financieros que pudieran ser depósitos a la vista o a plazo, cuentas corrientes y de ahorro en Entidades de Intermediación Financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos, inscritos en el Mercado de Valores de la República Dominicana, documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, concesiones administrativas sobre bienes inmuebles y opciones de compra sobre bienes inmuebles.

El indicador comparativo de rendimiento o benchmark del fondo es la tasa Prime de los Estados Unidos de América. Dicha tasa es publicada mensualmente en la página web [www.fedprimerate.com](http://www.fedprimerate.com) y corresponde a un promedio de la tasa prime de los diez (10) bancos más grandes de ese país.

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.**



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

Las valoraciones deben seguir las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)** y la normativa vigente emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

Para los activos inmobiliarios se debe utilizar el criterio de **tasaciones externas realizadas por profesionales certificados**, independientes y autorizados por los entes reguladores. El reglamento contempla que los inmuebles deben ser tasados **al menos una vez al año**, o con mayor frecuencia si las condiciones del mercado o la normativa lo requieren.

- 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
		Wilou, 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 Valor	Fecha	Tasador 1	Tasación 2022	Tasación 2023	Tasación 2024
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.



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

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		Tasador	Tasación 2023	Tasación 2024
	Valor	Fecha			
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



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

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 2024** 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 2024** 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:

**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

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	6292210008793	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 21/06/2025 Hasta 21/06/2026	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).**

En cuanto a los límites de inversión respecto al portafolio del fondo, se establece que al menos el 80% del mismo deberá estar invertido en bienes inmuebles que respondan al objeto del fondo, es decir, propiedades de uso comercial, industrial y de oficinas. El restante 20% podrá destinarse a instrumentos financieros, como depósitos a la vista o a plazo, valores de renta fija o variable, entre otros activos permitidos por la normativa vigente. Adicionalmente, el fondo podrá mantener hasta un 20% de su portafolio en pesos dominicanos, mientras que el resto deberá mantenerse en dólares estadounidenses, que es la moneda en la cual está denominado el fondo.

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**.

Al **30 de junio 2025**, se realizó la revisión de la composición del portafolio del Fondo en base a la información recibida por la Administradora del fondo, esto con el objetivo de verificar su alineación con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se detalla la verificación:



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

Por Tipo	Porcentaje invertido	Límite Reglamentario
<b>Por Tipo de Instrumento</b>		
Activos Inmobiliarios	97.70%	80% a 100%
A la vista	1.17%	0% a 20%
Fondos Abiertos	0.04%	0% a 20%
Certificados Financieros	1.09%	0% a 20%
	<b>100.00%</b>	

Durante el trimestre, las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y en su reglamento interno.

**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.



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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 trescientos setenta y ocho mil seiscientos veinte dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y dos centavos (USD378,620.62).



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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: **230,471**

Fecha de vencimiento del Fondo: **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.**

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.**

	<b>Enero 2025</b>	<b>Julio 2025</b>
Cuotas	BBBfa	BBB+fa

**Feller:** El alza en la calificación asignada a “BBB+fa” se sustenta en la cartera inmobiliaria conformada a la fecha, con una alta generación de flujos, una acotada vacancia y una baja concentración por participes. 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.

Ver reporte anexo.

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

El fondo podrá endeudarse con la finalidad de atender su plan de negocios y llevar cabo su estrategia de inversión. Los recursos provenientes de facilidades de



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

crédito otorgadas al fondo serán invertidos en los activos detallados en su política de inversión. El objetivo del endeudamiento sería mejorar la rentabilidad del fondo Para los inversionistas, a través de adquisiciones con apalancamiento estratégico, aprovechando coyunturas económicas de tasas bajas plazos de repago acorde a los flujos de los contratos de alquiler.

El total de apalancamiento que posea el Fondo sin importar el vencimiento, moneda o la modalidad en la que fueren adquiridos no podrá ser mayor al cincuenta por ciento (50%) del patrimonio del Fondo.

A la fecha de corte de este informe, el fondo cumple con la política de endeudamiento de su Reglamento Interno.

**1) 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,



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

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 abril a junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De abril a junio 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De abril a junio 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De abril a junio 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 junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2025.**



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 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 2024.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**
- 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 2024.**
- 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 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**

**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.



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

**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 atención a la comunicación SL-2025-003011 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la cual se autorizó una prórroga por un plazo adicional de tres (3) meses para la designación de la señora Patricia Isabel Guilliani de Rojas como Administradora Suplente Interina de los Fondos de Inversión Cerrados administrados por BHD Fondos. En cumplimiento de las observaciones emitidas por dicha Superintendencia, la Administradora de Fondos (BHD Fondos) remitió el Manual de Organización y Funciones modificado, aprobado por el Consejo de Administración en fecha 25 de abril de 2025 y enviado a la SIMV el 28



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

de mayo de 2025. En dicho Manual se establece expresamente que el reemplazo temporal del Gerente Administrador de Fondos Cerrados será el suplente designado por el Consejo, sin inhabilidades ni conflictos de interés. Asimismo, informó que se incluyó formalmente la posición de Segundo Vicepresidente de Riesgos, y se trabaja en una nueva modificación para incorporar la posición de Segundo Vicepresidente de Fondos Cerrados. De igual forma, se depositó la documentación de soporte requerida para la evaluación de los señores Eric Ramos y Luis Carlos Angulo como nuevos miembros de comités de inversiones. Además, se informó que los reglamentos internos y folletos informativos resumidos de los fondos cerrados y abiertos serán modificados para reflejar los cambios en la estructura de los comités y en la administración, una vez se formalice el nombramiento definitivo del administrador de fondos.

**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.**

- **Estados Financieros del fondo al 31 de diciembre 2024:** sin salvedades
- **Distribución de Dividendos:** Los dividendos generados por el fondo pueden ser distribuidos en efectivo o reinvertidos, de acuerdo con la política de retorno definida en el reglamento interno y las decisiones adoptadas por la sociedad administradora. La distribución de dividendos está siempre sujeta a la disponibilidad de resultados, y será ejecutada únicamente cuando



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

existan beneficios realizables y condiciones financieras adecuadas que lo permitan, conforme lo determine la administradora del fondo.

En fecha 08 de abril 2025, mediante Hecho Relevante 03-2025-002145, BHD Fondos informó la decisión adoptada por el Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I en su sesión ordinaria celebrada el día veinte (28) de marzo de 2025, de distribuir dividendos entre los aportantes del fondo. El monto para distribuir asciende a US\$368,753.60, la fecha efectiva del pago será determinada conforme a lo establecido en el reglamento interno del fondo sobre este particular.

En fecha 25 de junio 2025, mediante Hecho Relevante 03-2025-004051, BHD Fondos informó la decisión adoptada por el Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I en su sesión ordinaria celebrada el día veinte (24) de junio de 2025, de distribuir dividendos entre los aportantes del fondo. El monto para distribuir asciende a US\$368,753.60, la fecha efectiva del pago será determinada conforme a lo establecido en el reglamento interno del fondo sobre este particular.

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes 2025 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I:** celebrada el 20 de mayo 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **abril - junio 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 Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Abril	Mayo	Junio
<b>Patrimonio US\$</b>	24,564,108.86	24,669,643.91	24,775,704.44

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **abril - junio 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
4/2/2025	03-2025-002066	SAFI-BHD, NOTIFICA LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 31 DE MARZO 2025, FUE DE 6.7086% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.50% DEL MES DE MARZO DE 2025.



**SIVFIC-046** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I,  
04 de agosto 2025

4/8/2025	03-2025-002145	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS, TRIMESTRE FINALIZA EL 31 DE MARZO DE 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046)
5/2/2025	03-2025-002854	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.
5/8/2025	03-2025-002981	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 2025
5/12/2025	03-2025-003079	SAFI BHD, NOTIFICA LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 30 DE ABRIL 2025, FUE DE 5.6157% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.5000% DEL MES DE ABRIL 2025.
5/21/2025	03-2025-003490	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE SOBRE LA CELEBRACION DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I
6/10/2025	03-2025-003763	SAFI-BHD, NOTIFICA LA RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046), DEL 01 AL 31 DE MAYO 2025, FUE DE 5.1773% SIENDO ESTA MENOR AL BENCHMARK LA TASA PRIME DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 7.50% DEL MES DE ABRIL 2025.
6/25/2025	03-2025-004051	SAFI BHD NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS, TRIMESTRE FINALIZA EL 30 DE JUNIO DE 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I (SIVFIC-046)

- Comunicaciones recibidas de parte de la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **abril - junio 2025:**

Fecha	Código	Asunto
4/6/2025	SL-2025-003011	Prórroga designación de Administradora Suplente Interino de los Fondos de Inversión Cerrados. Ref. 03-2025-001423, 01-2025-001643, 01-2025-003112, 03-2025-002706, 01-2025-003484 y 01-2025-004025

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes



	30-Ene-2025	29-Jul. 2025
Cuotas	BBBfa	BBB+fa

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (M US\$)	28.603	29.287	29.121
Patrimonio (M US\$)	24.137	24.783	24.670
Valor nominal cuota (US\$)	104,7	107,5	107,0
Rentabilidad acumulada*	7,3%	9,3%	2,6%
Dividendos por Cuota (US\$)**	6,38	6,56	9,76
N° de Cuotas	230.471	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 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

\*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.

El alza en la calificación asignada a "BBB+fa" se sustenta en la cartera inmobiliaria conformada a la fecha, con una alta generación de flujos, una acotada vacancia y una baja concentración por participes. 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 una baja diversificación de cartera, 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 2025, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD\$33.648 millones en activos y una participación de mercado del 9,5%.

Al cierre de mayo 2025, 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\$24,7 millones, representando un 4,3% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,5% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

Al cierre de mayo 2025, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,7%), certificados de depósitos (1,5%) y caja y otros activos (1,8%).

La inversión inmobiliaria está compuesta por seis inmuebles, con una ocupación global del 99,5%, cinco de tipo logístico y uno de tipo comercial. 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. Este último es el único activo que presenta vacancia, correspondiente a 100 mts<sup>2</sup>.

El Fondo cuenta contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 69,4% de los ingresos a mayo 2025, presentando una baja diversificación por inquilino. Por otra parte, del punto de vista de unidades de negocios, la diversificación se considera moderada, dada la concentración en activos logísticos (70%). Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una baja diversificación.

El Fondo mantiene una alta liquidez de cartera, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Durante 2025, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$3,2 por cuota, acumulando un total repartido de US\$23,5 por cuota desde el inicio de sus operaciones. En tanto, en junio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US\$1,6 por cuota.

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

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos de este tipo representaban el 16,2% 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 18,0%. Los pasivos no financieros correspondían a cuentas, impuestos y retenciones por pagar.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,61%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,3%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 34,1% (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, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responde China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

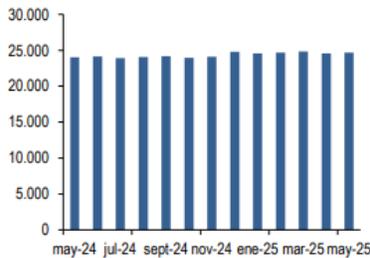
- Acotada vacancia.
- Baja concentración por participes.
- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Fondo gestionado por SAFI BHD, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente al Centro Financiero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

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación de cartera.
- 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.

**RESUMEN CARTERA INVERSIONES**

	Ago-24	Nov-24	Feb-25	May-25
Activos Inmobiliarios	96,6%	96,4%	96,6%	96,7%
Instrumentos de renta fija	2,0%	2,3%	2,3%	1,5%
<b>Total Cartera</b>	<b>98,6%</b>	<b>98,7%</b>	<b>98,9%</b>	<b>98,2%</b>
Caja y Otros Activos	1,4%	1,3%	1,1%	1,8%
<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 2025, 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\$24,7 millones, representando un 4,3% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,5% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

En los últimos 12 meses el patrimonio del fondo evidenció un alza de un 2,6%. En igual periodo, este segmento ha experimentado un crecimiento contenido producto de las restricciones sobre el tipo de cambio que han dificultado la negociación de activos y, por ende, nuevas colocaciones de cuotas. No obstante, la revalorización de activos ha permitido que el segmento de fondos inmobiliarios crezca de forma orgánica.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos crecieron un 2,4% producto de una revalorización de los activos. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$4.504 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\$2.157 mil, que representa un alza de 40,9% con relación al año 2023, y se explicó principalmente por los ingresos provenientes por arrendamientos de los activos como también por la revalorización de las propiedades de inversión.

**BAJA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA, POR CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS**

Al cierre de mayo 2025, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,7%), certificados de depósitos (1,5%) y caja y otros activos (1,8%).

La Administradora mantiene una cartera formada por seis inmuebles, 5 logísticos y 1 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 10,8% del total de activos inmobiliarios.
- 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 18,0% del total de activos inmobiliarios.
- 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 15,1% del total de activos inmobiliarios.

- 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. 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. A mayo de 2025 tiene vacantes 100 mts<sup>2</sup>.

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

Esta propiedad representa un 29,8% del total de activos inmobiliarios.

- 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 22,3% del total de activos inmobiliarios.

- 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 4,1% del total de activos inmobiliarios.

El Fondo cuenta contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 69,4% de los ingresos a mayo 2025. Caribetrans SRL. supera el 40% de los ingresos totales del Fondo. Con todo, la diversificación por inquilino se considera baja.

Por otra parte, del punto de vista de unidades de negocios la diversificación se considera moderada, dada la concentración en activos logísticos (70%). Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una baja diversificación.

Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación global de 99,5% 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

El Fondo mantiene una alta liquidez de cartera, 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.

Durante 2025, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$3,2 por cuota, acumulando un total repartido de US\$23,5 por cuota desde el inicio de sus operaciones. En tanto, en junio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US\$1,6 por cuota.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

### MODERADO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos de este tipo representaban el 16,2% 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 18,0%. 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

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,61%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,3%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 34,1% (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.

En el año 2024 las tasaciones de los inmuebles aumentaron en promedio un 4,2% con relación al año 2023.

### 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. Recientemente, se terminó de fortalecer el área de fondos cerrados, con la contratación de un nuevo Gerente de Análisis de Estructuración.

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 9 miembros, pudiendo

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

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 Cumplimiento y Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo apoya y vigila al órgano de cumplimiento en los fines de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

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 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 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 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 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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

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. Asimismo, fue actualizada la política de Compensación a Colaboradores BHD Fondos, la cual establece los lineamientos a seguir que permitan a la administración de un sistema de compensación equitativo y competitivo, con el fin de atraer y retener a los colaboradores idóneos para el logro de los objetivos estratégicos.

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**

Con relación a riesgos relacionados con factores ESG, 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.

En el caso de los fondos cerrados, particularmente para el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades, los proyectos turísticos involucrados implican una mayor atención en factores sociales y de medio ambiente, dado que en general se encuentran en zonas de mayor vulnerabilidad y socioeconómicamente deprimidas.

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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

Por su parte, el Banco BHD se adhirió a los Principios de Banca Responsable de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente en el año 2023.

### 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

- 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 2024 se le incluyeron como anexo las políticas y los procedimientos considerados críticos, tales como la Política y procedimiento de Desembolso, Política de Operaciones con Partes Vinculadas, Procedimiento de

Valorización y Cierre Diario de Fondos Cerrados, Procedimiento de Monitoreo y Gestión de Transacciones Inusuales, entre otros.

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 (actualizada durante 2024).
- Adhiriéndose al Manual de Gestión de Cumplimiento Regulatorio del Centro Financiero BHD (actualizada durante 2024).
- Manual de Políticas y Gestión Integral de Riesgo.
- Manual de Gobierno Corporativo.

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

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

A nivel del Centro Financiero BHD, durante 2024 se realizó una campaña de comunicación anual para tratar los diferentes apetitos de riesgos, los roles y responsabilidad de cara a la gestión y tipos de riesgos, también se reforzó el conocimiento sobre conceptos generales de gestión de riesgo operacional, gestión de crisis y eventos potenciales de riesgos de LAFTPADM mediante cursos virtuales a todos los colaboradores, con el fin de continuar con el fortalecimiento de la cultura. Asimismo, continuando con el proceso de adopción de mejores prácticas, la Sociedad mantiene la Política para la Gestión de Riesgos reputacionales, el cual fue aprobado por el Consejo de Administración y se implementó un plan de trabajo para la gestión de eventos potenciales.

Por otra parte, en agosto de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana publicó el Reglamento sobre Seguridad Cibernética y de la Información en el Mercado de Valores, la cual tiene como objeto establecer los criterios y lineamientos generales que deben adoptar los participantes del Mercado de Valores para procurar la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información y el funcionamiento óptimo de los sistemas de información y de la infraestructura tecnológica, así como también establecer la adopción e implementación de prácticas para la gestión de riesgos de la seguridad cibernética y de la información. De acuerdo con lo señalado por la Administradora, aún está en adecuación de sus procesos a estos nuevos requerimientos normativos.

## **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 Financieros BHD u otras empresas relacionadas.
  - Separación física para las reuniones.
  - Impedimentos para las personas que participan en el proceso de inversiones de realizar simultáneamente otras actividades definidas como incompatibles con la gestión de administración de fondos de terceros.
- Medidas destinadas a garantizar la confidencialidad de la información de los fondos de inversión.
- Medidas destinadas a garantizar la confidencialidad de la información de los aportantes.

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

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

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

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

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

Según lo reportado en el Informe de Gobierno Corporativo para el periodo 2024, no se presentaron conflictos de interés de ninguna naturaleza, ya sea de operaciones con personas vinculadas, conflictos con miembros del Consejo de Administración, de la alta gerencia o del Ejecutivo Principal, pérdida de la independencia de un Consejero.

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 2024, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 71,6% respecto al cierre de 2023, situándose en RD\$392 millones, explicado principalmente por un aumento en el volumen de comisiones. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 32,4%, situándose en RD\$175 millones, siendo los sueldos y compensaciones al personal los de mayor relevancia. Así, BHD Fondos obtuvo resultados operacionales por RD\$216 millones, un 125,7% superior a los RD\$96 millones obtenidos en 2023. Adicionalmente, se observa una disminución de 41,9% en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD\$206 millones, un 36,1% superior a los RD\$152 millones obtenidos en 2023.

Durante el año 2025 hasta el cierre de mayo, se han alcanzado ingresos por RD\$575 millones, un 6,7% inferior a los de mayo 2024, en tanto que los gastos se han disminuido un 18,2% llegando a los RD\$450 millones, logrando así una utilidad de RD\$125 millones, un 87,4% superior a igual periodo de 2024. Por otra parte, la Administradora mantiene préstamos y documentos por pagar por RD\$105 millones, alcanzando un apalancamiento financiero sobre patrimonio de 0,1 veces, cifra inferior al apalancamiento financiero exhibido a igual periodo el año anterior donde el ratio alcanzó las 1,4 veces. Los pasivos corresponden a una línea de crédito con una institución financiera local.

El 1 de abril de 2025 la Administradora informó mediante Hecho Relevante, que con fecha 31 de marzo de 2025, la Asamblea General de Accionistas aprobó un aumento de capital desde RD\$155 millones hasta RD\$700 millones con el fin de generar mayores ingresos de su portafolio, invirtiendo en los fondos propios de la Administradora. En los estados financieros interinos al 31 de mayo de 2025, ya se había concretado el pago de RD\$500 millones.

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 18,5% a mayo de 2025.

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 2025, los activos bajo administración totalizaban RD\$33.648 millones (42,8% de aumento en relación con el cierre de mayo 2024, explicado principalmente por el crecimiento del fondo liquidez). Por otra parte, su participación de mercado se ha mantenido en torno al 9,3% el último año, alcanzando el sexto lugar de la industria, con un 9,5% al cierre de mayo de 2025.

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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$17.283 millones, representando un 33,1% 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$4.142 millones, representando un 7,9% 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$66 millones, representando un 45,8% 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$719 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$243 millones, representando un 2,7% 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 2025, el Fondo mantenía 230.471 cuotas colocadas, representando un 23% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$25 millones, representando un 3,5% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
BHD FONDOS I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

- 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 2025, el Fondo mantenía 87.508 cuotas colocadas, representando un 29,2% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$99 millones, representando un 6,2% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en “BBB+fa” por Feller Rate.

	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25	29-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBB+fa

**RESUMEN FINANCIERO**

Cifras en miles de dólares

	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	May-2025
Efectivo y Equivalente	983	532	701	587
Inversiones	16.143	27.814	28.322	28.171
Otros Activos	4.268	256	263	364
<b>Total Activos</b>	<b>21.394</b>	<b>28.603</b>	<b>29.287</b>	<b>29.121</b>
Pasivos Financieros	0	4.005	4.006	4.007
Otros Pasivos	329	460	498	445
<b>Total Pasivos</b>	<b>331</b>	<b>4.465</b>	<b>4.504</b>	<b>4.452</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>21.066</b>	<b>24.137</b>	<b>24.783</b>	<b>24.670</b>
Ingresos	1.485	2.267	3.409	1.130
Gastos	382	730	1.254	506
<b>Utilidad (pérdida) Neta</b>	<b>1.103</b>	<b>1.538</b>	<b>2.154</b>	<b>625</b>
Endeudamiento Global*	1,6%	18,5%	18,2%	18,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	16,6%	16,2%	16,2%
Inversiones sobre activos	75,5%	97,2%	96,7%	96,7%
Utilidad sobre Inversiones**	8,6%	7,0%	7,7%	18,3%
Utilidad sobre Ingresos	74,3%	67,8%	63,2%	55,3%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

\*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:**

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

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

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

**EQUIPO DE ANÁLISIS:**

- Andrea Huerta – Analista principal

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