

25.Jul. 2025 3.Feb.2026

Cuotas BBB+fa BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos Administrados (M US\$)	28.603	29.287	29.403
Patrimonio (M US\$)	24.137	24.783	24.706
Valor Cuota (US\$)	104,7	107,5	107,2
Rentabilidad Acumulada*	7,3%	9,3%	5,5%
Dividendos por Cuota (US\$)**	6,38	6,56	6,06
N° Cuotas	230.471	230.471	230.471

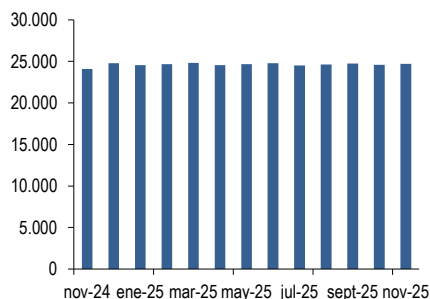
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

**Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

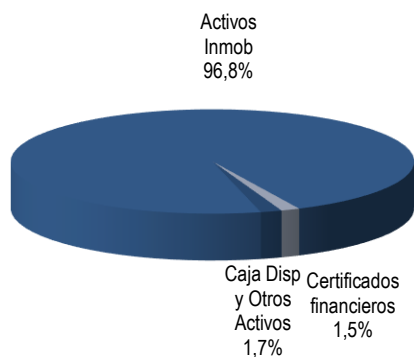
En miles de dólares



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (SIVFIC-046) responde a una alta proporción actual de activos inmobiliarios, con una cartera con una alta generación de flujos y una acotada vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, que posee adecuados y completos manuales y procedimientos para la administración de los fondos, un equipo con experiencia en la gestión de recursos de terceros y que pertenece al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos económicos del país. En contrapartida, responde a una cartera en etapa de formación, un menor índice ajustado por riesgo que comparables, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento en República Dominicana. El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (calificada en "AA+af" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado, con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo. Actualmente la administradora maneja siete fondos de inversión.

El Fondo inició sus operaciones en noviembre de 2020. Al cierre de noviembre 2025, el Fondo mantenía 230.471 cuotas colocadas, lo que representa un 23,0% de su programa de emisiones. En diciembre 2025 se colocaron 10.529 cuotas adicionales.

Al mismo cierre contable, gestionó un patrimonio de US\$24,7 millones, equivalente a cerca de un 3,5% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia relativamente estable, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 2,5%, lo que fue explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 96,8% del total de activos y se componía de 6 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en torno a una 2% (1 local comercial disponible), en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 71,6% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

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.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de US\$6,6 por cuota y en 2025 ha repartido US\$6,1 por cuota adicionales. En diciembre se aprobó la distribución de US\$1,4 por cuota.

Analista: Gabriel Villablanca.
gabriel.villablanca@feller-rate.com

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 19,0% del patrimonio y correspondían fundamentalmente deudas financieras. 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 Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP), tanto en pesos dominicanos como en dólares estadounidenses, de los bancos múltiples operando en República Dominicana, publicada por el Banco Central.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 26,9%, lo que corresponde a un retorno de 8,3% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio y una volatilidad similar al segmento. No obstante, se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para noviembre de 2035. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando tanto a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50 pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

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

RIESGOS

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

	27-Ene-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25	25-Jul-25	3-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	Nov-2025
Efectivo y Equivalente	983	532	701	285
Inversiones	16.143	27.814	28.322	28.170
Otros Activos	4.268	256	263	949
Total Activos	21.394	28.603	29.287	29.403
Pasivos Financieros	0	4.005	4.006	4.214
Otros Pasivos	329	460	498	484
Total Pasivos	331	4.465	4.504	4.698
Patrimonio	21.066	24.137	24.783	24.706
Ingresos	1.485	2.267	3.409	2.523
Gastos	382	730	1.254	1.204
Utilidad (pérdida) Neta	1.103	1.538	2.154	1.320
Endeudamiento Global*	1,6%	18,5%	18,2%	19,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	16,6%	16,2%	17,1%
Inversiones sobre activos	75,5%	97,2%	96,7%	95,8%
Utilidad sobre Inversiones**	8,6%	7,0%	7,7%	5,1%
Utilidad sobre Ingresos	74,3%	67,8%	63,2%	52,3%

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

- Gabriel Villablanca – 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.