FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
2-11-22	BBBfa(N)	
29-10-21	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

4 NOVIEMBRE 2022 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I está orientado a la inversión en bienes de uso comercial, industrial y oficinas y de cualquier otro sector económico, sin incluir el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una buena generación de flujos. 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 su alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (calificada en "AAaf" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado. Al cierre de agosto 2022, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD$14.478 millones en activos y una participación de mercado del 10,8% (34,5% en fondos abiertos).

Al cierre de agosto 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US$10,1 millones, representando un 3,7% del volumen administrado por BHD Fondos y un 1,5% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios de la industria. Actualmente, el Fondo totaliza 203.020 cuotas colocadas, representando un 20,3% del programa y posee un patrimonio de US$20,4 millones.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de agosto 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (72,2%), cuotas de fondos de inversión abiertos (17,2%), bonos (1,6%), y caja y otros activos (9,0%). Actualmente los activos inmobiliarios representan un 97,8% del activo total del Fondo.

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, no obstante, la administradora espera una cartera formada por varios activos en el mediano plazo, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración. Actualmente, la inversión inmobiliaria está compuesta por cuatro inmuebles, tres de tipo logístico y uno de tipo comercial, y un derecho de usufructo sobre un bien inmueble de tipo logístico. El inmueble de tipo comercial fue adquirido en octubre 2022 y cuenta con un área alquilable de 2.375 m^2 dividida en 11 locales comerciales, con una ocupación del 100%, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 66,1% de los ingresos.

La liquidez esperada de la cartera será buena, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones. Al cierre de agosto 2022, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$3,5 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2022, mantenía pasivos por un 5,1% del patrimonio, los que correspondían a derecho de usufructo por pagar, cuentas por pagar, propiedades de inversión por pagar e impuestos y retenciones por pagar.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de agosto 2022 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 6,9%.

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.

Contacto: Gabriel Villablanca - Tel. 56 2 2757 0400

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

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad