FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-24	BBBfa	
31-01-24	BBBfa	

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

1 AGOSTO 2024 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (SIVFIC-046) está orientado a la inversión en bienes de uso comercial, industrial y oficinas y de cualquier otro sector económico, sin incluir el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

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

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

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

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

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

A mayo de 2024, la inversión inmobiliaria está compuesta por seis inmuebles, todos con una ocupación del 100%, cinco de tipo logístico y uno de tipo comercial, presentando una moderada diversificación. Los inmuebles logísticos corresponden a 5 naves logísticas en el Parque Empresarial SEIN (Bajos de Haina, San Cristóbal) de 3.290 m2, 5.300 m2, 7.000m2 y 1.290 m2, y 1 nave logística en el Parque Industrial Duarte (Santo Domingo) de 4.187 m2. El inmueble de tipo comercial cuenta con un área alquilable de 2.375 m2 dividida en 11 locales comerciales, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 71,1% de los ingresos.

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones. Durante 2024, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US$3,5 por cuota, acumulando un total repartido de US$17,2 por cuota desde el

inicio de sus operaciones.

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

Entre mayo 2021 y mayo 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,47%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,6%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 23,1% (no anualizada). El Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior al segmento comparable, y con una mayor volatilidad, resultando en un índice ajustado menor a su segmento comparable.

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

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

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