	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
25-07-25	BBB+fa	
30-01-25	BBBfa	

Feller Rate sube a "BBB+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

28 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate subió de "BBBfa" a "BBB+fa" 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.

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 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. Este último es el único activo que presenta vacancia, correspondiente a 100 mts2.

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.

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 responda 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.

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