FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO BHD FONDOS I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
28-07-26	BBB+fa	
3-02-26	BBB+fa	

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

28 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

La calificación asignada "BBB+fa" responde a una alta proporción actual de activos con una alta capacidad de 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, se sustenta en una cartera en etapa de formación, un moderado endeudamiento, un índice ajustado por riesgo menor que el segmento comparable, 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 2026, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD$42.305 millones en activos y una participación de mercado del 9,2%.

A cierre de mayo 2026, el Fondo administró un patrimonio total de US$25,8 millones, representando un 3,6% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,5% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 96,4% del total de activos se encuentra compuesta por siete inmuebles, con una ocupación global del 99,7%, cinco de tipo logístico y dos de tipo comercial. Los inmuebles logísticos son 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 m^2. Los inmuebles de tipo comercial corresponden a un strip center con un área alquilable de 2.375 m^2 dividida en 11 locales comerciales, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo y 6 locales en una torre comercial con un área alquilable de 860 m^2, ubicada en Ensache Naco, provincia de Santo Domingo.

El Fondo cuenta con 18 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 62,4% de los ingresos a mayo 2026, presentando una moderada 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 (62,5%). Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una moderada 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 el fondo repartió dividendos de US$6,1 por cuota y en 2026, hasta el cierre de mayo, ha distribuido US$2,7 por cuota adicionales.

El Fondo ha exhibido un moderado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos de este tipo representaban el 26,4% del patrimonio, correspondientes a créditos bancarios. El endeudamiento total alcanzaba un 28,5%. Los pasivos no financieros correspondían a cuentas, impuestos y retenciones por pagar.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 20,9%, lo que corresponde a un retorno de 6,5% en términos anualizados. Se observa

una rentabilidad promedio inferior al segmento y una volatilidad similar, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

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.

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés.Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, 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