

Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

Cuotas

Feb. 2020
BBBfa (N)

Oct. 2020
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo M./ esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 6 DE NOVIEMBRE DE 2020. Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (FIC Inmobiliario BHD I) estará orientado a generar ingresos periódicos a corto plazo a través del alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la venta y la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de viviendas.

La calificación “BBBfa (N)” asignada responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (BHD Fondos), filial de Centro Financiero BHD León, grupo con una amplia trayectoria en el mercado. Al cierre de agosto de 2020 la Administradora alcanzaba el segundo lugar en participación de mercado con un 19,4% de activos bajo administración en la industria de fondos. El Fondo será el primero en su tipo para la Administradora. BHD Fondos es calificada en “AAaf” por Feller Rate.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I realizará una emisión de hasta US\$100 millones. El nuevo programa de emisiones consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora podrá realizar ampliaciones de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado. Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, la administradora espera una cartera formada por varios inmuebles en el mediano plazo. Por otra parte, el reglamento interno no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará 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, materializándose 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

El Fondo cuenta con una etapa preoperativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene 3 años para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.