

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

29 OCTOBER 2021 - SANTO DOMINGO, REP. 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 que es 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. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, 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 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 León, grupo con una amplia trayectoria en el mercado, con el objetivo de administrar fondos de inversión como instrumentos de ahorro colectivo. Al cierre de agosto 2021, la administradora manejaba seis fondos de inversión, totalizando RD\$34.865 millones en activos. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Durante noviembre de 2020, se colocó el primer y segundo tramo de la emisión única del programa de emisiones, colocando en total 100.000 cuotas, correspondiente a un 10,0% de su programa original de emisiones. Al cierre de agosto 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$10,2 millones, siendo un fondo pequeño para BHD Fondos como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 1,7% y un 2,2%, respectivamente.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de agosto 2021, el activo estaba compuesto por bonos del Ministerio de Hacienda (71,1%), activos inmobiliarios (27,6%), cuotas de fondos de inversión abiertos (1,1%) y caja y otros activos (0,2%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un inmueble, Nave Logística Parque Empresarial SEIN, con un área de 3.290 m², ubicado en sector Bajos de Haina, San Cristóbal, con una ocupación del 100%. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con un inquilino.

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 2021, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$1,8 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2021, mantenía pasivos por un 0,6% del patrimonio, los que correspondían a cuentas 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 2021 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 3,8%.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Oct-21	BBBfa(N)	
Oct-20	BBBfa(N)	

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: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400