

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-22	BBBfa(N)	
Jan-21	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

1 FEBRUARY 2022 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (FIC JMMB Inmobiliario II) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera en formación y que es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación de flujos de los alquileres. En contrapartida, la calificación incorpora el alto nivel de endeudamiento, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora está operando de forma presencial, aunque respetando las recomendaciones de la autoridad en casos de contagios. Sus inversionistas y aportantes son atendidos por medios electrónicos.

El Fondo contempla un programa de emisiones de US\$60 millones, equivalentes a 60.000 cuotas. Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas, y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 87% de su programa de emisión.

Al cierre de noviembre de 2021 administraba un patrimonio de US\$45,9 millones, representando un 9,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2021, el 51,9% de los activos se concentraban en inmuebles, un 34,5% en cuotas de fondos, un 7,7% en renta fija, tanto en bonos corporativos de tres emisores y bonos del Ministerio de Hacienda y un 5,8% en cuentas disponibles y otros activos.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo mantiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos trimestrales. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos financieros. En 2020 el Fondo repartió sus primeros dividendos por un total de US\$7,84 por cuota y durante el año 2021 se repartieron US\$42,8 por cuota.

A noviembre de 2021 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,8%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio el Fondo alcanza una rentabilidad de 12,4%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 7,2%.

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios,

incorporar nuevos contratos y su correcta liquidación.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400