

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	BBB+fa	
Jan-25	BBB+fa	

Feller Rate mantiene en "BBB+fa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

25 JULY 2025 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate mantiene en "BBB+fa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (SIVFIC-048) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación "BBB+fa" asignada al Fondo responde a una cartera con adecuada diversificación, buena generación de flujos 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, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora que la cartera aún está en etapa de formación, su alta vacancia actual, un menor índice ajustado que segmento comparable, la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. La Administradora es calificada por Feller Rate en "A+af".

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contempla un programa de emisión total de 120.000 cuotas. Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas y durante 2021 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de mayo de 2025 gestionaba un patrimonio de US\$59,7 millones, siendo el fondo más grande para su Administradora (26,5%) y representando un 8,5% del total del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera del Fondo se encuentra aún en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2025, el 66,4% de los activos se concentraban en inmuebles, un 15,1% en cuotas de cinco fondos de inversión, un 14,4% en renta fija, tanto en bonos corporativos de siete emisores y bonos del Ministerio de Hacienda y un 4,1% en cuentas disponibles y otros activos. Por su parte, la diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 40% de los ingresos totales. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación de 84% y los contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 2,1 años.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante el año 2024 se repartieron US\$31,8 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US\$11,8 por cuota adicionales.

A mayo de 2025 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,1%, 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.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 19,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,1%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad. No obstante, de igual forma alcanzó un menor índice ajustado por riesgo.

El vencimiento original del Fondo era 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 realizar su correcta liquidación al vencimiento.

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 responde 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: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400