

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	BBB+fa	
Jan-26	BBB+fa	

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

28 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó 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 en etapa de formación con adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, una adecuada diversificación y una alta generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de JMMB SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, 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 la alta vacancia actual, 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 30 de junio de 2026 se concretó la fusión del Fondo (absorbente) con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, mediante operaciones de cambio de titularidad, emitiéndose 19.642 cuotas a favor del fondo absorbente.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en marzo de 2020. A mayo de 2026 alcanzó un patrimonio neto de US\$61 millones, cerca de un 8,2% del total de fondos de similar orientación en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio de 2,1%, explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 75,8% del total de activos y se componía de nueve propiedades diferentes junto a un derecho de usufructo, localizados en distintas zonas. El porcentaje restante correspondía a cuotas de fondos de inversión (16,6%), un instrumento de renta fija (6,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (1,4%).

A la misma fecha contable, la cartera inmobiliaria está formada por 6 locales y 17 parqueos en la Torre Corporativo NC; 6 locales, 1 locker de almacenamiento y 39 parqueos en la Torre Corporativo 2010; unidades funcionales en 5 pisos junto a 71 parqueos en el Edificio Corporativo OV; 33 locales en Plaza Bávaro City Center; 5 unidades funcionales en la Torre Corporativa Blue Mall; un local en el octavo nivel y 3 unidades de estacionamiento en la Torre Corporativo 2015; unidades funcionales en 3 pisos en el edificio Centro Profesional Punta Cana; unidades funcionales en 2 pisos y 16 unidades de estacionamiento en la Torre Friusa; 2 locales y 5 parqueos en la Torre Corporativo 2019 y un terreno como derecho de usufructo en Complejo Vista Cana.

La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 17,5%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 38,6% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una adecuada diversificación.

Por otra parte, los inmuebles que se incorporan producto de la fusión corresponden a locales comerciales en la Torre Corporativo 2010; un local comercial en el primer piso de Plaza Central; locales comerciales en 3 pisos en la Torre Corporativo NC; 7 locales comerciales en Plaza Metropolitana; una nave industrial en Villas Agrícolas; locales comerciales en Torre Corporativo Novocentro; un local en el segundo piso de la Torre Corporativo 2015 y una unidad funcional con 8 parqueos en el Edificio Corporativo OV.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta 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 2025 se repartieron US\$31,0 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US\$20,0 por cuota adicionales.

A mayo de 2026 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,0%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos, comisiones por pagar y otras cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,4%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, no obstante, posee una menor volatilidad, dando como resultado un índice ajustado por riesgo ligeramente mayor.

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 realizar su correcta liquidación al vencimiento.

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: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400