

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

Cuotas

Sep.2020  
BBBfa (N)

Ene. 2020  
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / [esteban.penailillo@feller-rate.cl](mailto:esteban.penailillo@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 27 DE ABRIL DE 2020.** Feller Rate califica en "BBBfa (N)" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

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

La calificación "BBBfa (N)" asignada responde a un fondo que será 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 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 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 JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI), constituida en el año 2013. La entidad es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), *holding* financiero surgido en Jamaica e importante a nivel regional, con 22 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos. La administradora gestiona desde el año 2016 el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por US\$26,3 millones, reflejando su experiencia en este tipo de activos.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II realizará una emisión de hasta US\$60 millones. El Programa de Emisión Única será distribuido mediante tramos, con vigencia de 3 años a partir de su registro en el Registro de Mercado de Valores. 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.

El Fondo señala en su reglamento interno que la inversión en un único inmueble no puede superar el 65% del portafolio del Fondo. Las transacciones pueden ser compras directas, registradas inicialmente como documentos representativos de derechos de usufructo hasta que sea obtenida la titularidad del activo inmobiliario a favor del Fondo. Feller Rate considera que el Fondo presentará una baja diversificación en el corto plazo. No obstante, debiera ampliarse en el largo plazo.

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 hasta 15 días calendario después del corte 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. La tasa de interés máxima es de 14% anual para los financiamientos en dólares estadounidenses y 28% para financiamientos en pesos.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, de acuerdo con la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que, según determine la Asamblea de Aportantes, este plazo podría ser modificado.

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

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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 clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.