

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-23	BBBfa(N)	
Jan-22	BBBfa(N)	

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

2 FEBRUARY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. 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 inmobiliaria actual con una adecuada diversificación 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 que la cartera aún está en una etapa de formación, su riesgo propio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación y cartera en etapa de formación.

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 "AaF".

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contemplaba un programa de emisión total de US\$60 millones, equivalente a 60.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años. En junio de 2022, la Administradora realizó un cambio en su Reglamento Interno, duplicándolo a US\$120 millones y 120.000 cuotas.

Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas, y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de noviembre de 2022 administraba un patrimonio de US\$56,9 millones, representando un 10,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2022, el 57,2% de los activos se concentraban en inmuebles, un 23,3% en renta fija, tanto en bonos corporativos de tres emisores y bonos del Ministerio de Hacienda, un 17,3% en cuotas de fondos y un 2,2% en cuentas disponibles y otros activos. Con todo, la diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 50% de los ingresos totales. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación de 97% y los contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 3,5 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. En 2020 el Fondo repartió sus primeros dividendos por un total de US\$7,84 por cuota, durante el año 2021 se repartieron US\$42,8 por cuota y en el año 2022 US\$47,0 por cuota adicionales.

A noviembre de 2022 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.

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 acumulada de 20,3%, 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 realizar su correcta liquidación al vencimiento.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400