

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	BBBfa	
Jan-23	BBBfa(N)	

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

28 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "BBBfa" 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" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera inmobiliaria actual con una adecuada diversificación, buena generación de flujo, acotada vacancia 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. En contrapartida, la calificación incorpora que la cartera aún está en una etapa de formación, su riesgo propio inmobiliario, el menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y 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 "AaF".

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contemplaba un programa de emisión total de US\$60 millones, equivalente a 60.000 cuotas. 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 mayo de 2023 administraba un patrimonio de US\$57,4 millones, representando un 9,1% del total de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2023, el 63,2% de los activos se concentraban en inmuebles, un 24,4% en renta fija, tanto en bonos corporativos de diez emisores, bonos del Ministerio de Hacienda y del Banco Central, un 10,4% en cuotas de seis fondos y un 2,0% 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 35% 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 2,6 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 2022 se repartieron US\$42,8 por cuota y en el presente año US\$47,0 por cuota adicionales.

A mayo de 2023 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,2%, 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 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 23%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,1%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo similar, pero con una mayor volatilidad, lo que se traduce en un menor índice ajustado por riesgo.

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 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 instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400