

Santo Domingo, D. N.
26 de enero de 2022

Señor

Gabriel Castro

Superintendente

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazcue,
Santo Domingo, República Dominicana.

Atención: Sra. Olga Nivar – Directora de Oferta Pública.

Asunto: Hecho Relevante – Informe Trimestral de Calificación de Riesgo del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

Distinguidos señores:

En atención a lo establecido en la Norma que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNV-2015-33-MV, Art. 12, numeral 1, literal a); tiene a bien informarles lo siguiente:

Único: Informe de Calificación de Riesgo emitido por la firma Feller Rate, correspondiente al trimestre octubre-diciembre 2021 del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048**, mediante el cual fue ratificada la calificación **BBBfa (N)** otorgada al Fondo.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,

Les saluda,



Gerente de Riesgo.

	Oct. 2021	Ene. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

*Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS		
	Dic.20	Nov.21
Activos administrados (M US\$)	26.829	46.765
Patrimonio (M US\$)	22.949	45.934
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.043,1	1.068,2
Rentabilidad Acumulada*	5,3%	6,7%
Dividendo por Cuota (US \$)	7,8	42,8
N° de Cuotas	22.000	43.000

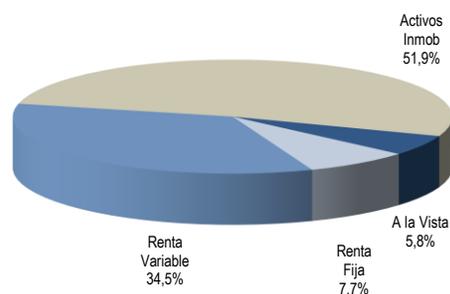
*Rentabilidad con dividendos. Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2021



Analista: Esteban Peñailillo
Esteban.penailillo@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera en formación 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 el alto nivel de endeudamiento, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se orienta a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana. El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora está operando de forma híbrida, respetando las recomendaciones de la autoridad. Continúa también ofreciendo sus servicios a través de diversos canales de comunicación, manteniendo las operaciones de manera normal según su plan de continuidad de negocios durante el periodo de emergencia.

El Fondo contempla un programa de emisiones de US\$60 millones, equivalentes a 60.000 cuotas. Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas, y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 87% de su programa de emisión. Al cierre de noviembre de 2021 administraba un patrimonio de US\$45,9 millones, representando un 9,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2021, el 51,9% de los activos se concentraban en inmuebles, un 34,5% en cuotas de fondos, un 7,7% en renta fija, tanto en bonos corporativos de tres emisores y bonos del Ministerio de Hacienda y un 5,8% en cuentas disponibles y otros activos. El Fondo mantiene en cartera locales comerciales y parqueos de cuatro distintos inmuebles (Torre Empresarial NC, Torre Corporativo 2010, Edificio Corporativo OV y Bávaro City Center). A nivel global los activos mantienen una ocupación del 99,4%, en tanto que los tres principales inquilinos alcanzan cerca de 60% de los ingresos del Fondo.

En mayo de 2021 el Reglamento Interno del Fondo fue adecuado a la normativa vigente y Reglamentos de la SIMV. Adicionalmente realizaron algunas modificaciones con relación al benchmark de referencia, límites de inversiones y diversificación, duración del portafolio, prohibiciones de inversión y operaciones con relacionados, política de liquidez y endeudamiento entre otras.

En enero de 2022 el Fondo adquirió cinco nuevos inmuebles dentro del condominio Blue Mall, avanzando con su proceso de inversión inmobiliaria.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo mantiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos trimestrales. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos financieros. En 2020 el Fondo repartió sus primeros

dividendos por un total de US\$7,84 por cuota y durante el año 2021 se repartieron US\$42,8 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

A noviembre de 2021 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,8%, 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.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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 de 12,4%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 7,2%.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

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 su correcta liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- Administradora con buen nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Respaldo y experiencia de su controlador.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 amplía volatilidad de activos y podría impactar negativamente retornos.

	Sep-19	Ene-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22
Cuotas	BBBfa (N)								

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Las clasificaciones 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.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.