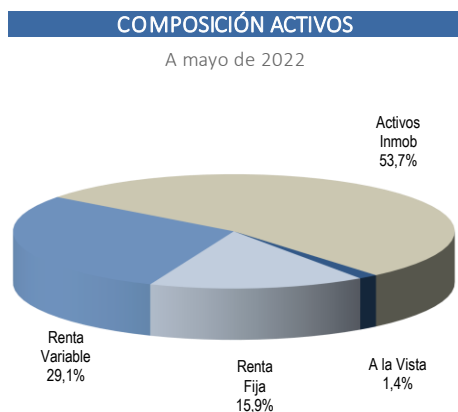
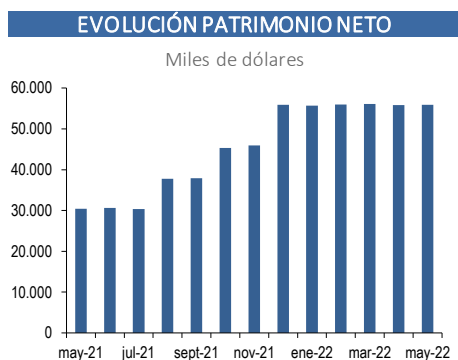


	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	May.22
Activos administrados (M US\$)	26.830	56.958	56.875
Patrimonio (M US\$)	22.951	55.908	55.912
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.043,1	1.075,1	1.075,2
Rentabilidad Acumulada*	5,3%	7,4%	1,9%
Dividendo por Cuota (US \$)	7,8	42,8	19,5
N° de Cuotas	22.000	52.000	52.000

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



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 la exposición al riesgo del negocio inmobiliario 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 y cartera en etapa de formación.

— 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. Al Administradora es calificada por Feller Rate en “Aaf”.

El Fondo contemplaba 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 original. Al cierre de mayo de 2022 administraba un patrimonio de US\$55,9 millones, representando un 10,4% del total de del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

En junio recién pasado se modificó el Reglamento Interno del Fondo, duplicando el programa de emisión a US\$120 millones y realizando una serie de ajustes con relación al registro de bienes inmuebles, proceso de evaluación, gastos en remodelaciones, entre otros. Además, se acogieron a la Ley 163-21 sobre la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2022, el 53,7% de los activos se concentraban en inmuebles, un 29,1% en cuotas de fondos, un 15,9% en renta fija. El 1,4% restante corresponde a cuentas disponibles y otros activos.

La cartera inmobiliaria corresponde a locales comerciales y parqueos de ocho distintos inmuebles (Torre Empresarial NC, Torre Corporativo 2010, Torre Corporativo 2015, Edificio Corporativo OV, Bávaro City Center, Torre Blue Mall, Torre Friusa y Centro Profesional Punta Cana). A nivel global los activos mantienen una ocupación del 96,7%, en tanto que los tres principales inquilinos alcanzan cerca de 56% de los ingresos del Fondo.

— 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 US\$7,84 por cuota, durante el año 2021 se repartieron US\$42,8 por cuota adicionales y en el presente año, hasta el cierre de mayo, había repartido US\$19,7.

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

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

A mayo de 2022 el Fondo registraba un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,7%, 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 15,2%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6,7%.

— 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 realizar su correcta liquidación al vencimiento.

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.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	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.